



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

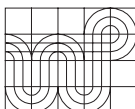
**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN „Schwenksweiler, Änderung 2017“
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

– STAND 24.07.2024 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION	3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS	4
1.3 TOPOGRAFIE	4
2. BESTANDSSITUATION	4
2.1 RÄUMLICHE SITUATION	4
2.2 VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD	4
2.3 BESTEHENDE LEITUNGSTRASSEN	5
2.4 WASSERSCHUTZGEBIET	5
2.5 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3.2 REGIONALPLAN	7
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPLAN	7
3.4 BEBAUUNGSPLÄNE	8
4. SCHUTZGEBIETE	8
4.1 NATURSCHUTZGEBIET "HAUSENER BERG / BÜCHELESBERG"	8
4.2 FFH-GEBIET TIEFENTAL UND SCHMIECHTAL (GEBIETSNUMMER 7623-341)	9
5. RECHTSVERFAHREN	10
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG	10
7. PLANAUSWIRKUNGEN UND PRÜFUNGEN	11
7.1 UMWELTBERICHT	11
7.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
7.3 EINGRIFF-/ AUSGLEICHSBILANZ	11
7.4 ARTENSCHUTZ	11
7.5 SCHALLIMMISSIONEN	12
7.6 ERMITTLUNG DER STICKSTOFFDEPOSITION IM FFH-GEBIET "TIEFENTAL UND SCHMIECHTAL"	13
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
8.2 EMISSIONSKONTINGENTIERUNG	15
8.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
8.4 BAUWEISE	16
8.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	16
8.6 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	16
8.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	16
8.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	17
8.9 GRÜNFLÄCHEN	17
8.10 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	17
8.11 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	17
8.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, PFLANZBINDUNG	18
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	19
9.1 WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III / III A	19
9.2 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (ANBAUVERBOT ZUR B 492)	19
9.3 DENKMALBELANGE	19
9.4 BIOTOP NACH § 33 NATSCHG	19
10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
10.1 ÄUßERE GESTALTUNG	19
10.2 WERBEANLAGEN	19
10.3 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	19
10.4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	20
11. FLÄCHENBILANZ	20

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwenksweiler, Änderung 2017“ dient der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

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.

Die vorhandenen und im Flächennutzungsplan 2015 damals geplanten verfügbaren gewerblichen sowie gemischten Bauflächen waren mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Riedacker-Süd in Allmendingen ausgeschöpft. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen sind vorhandenen Firmen zur Werksentwicklung vorbehalten. Der Gemeinde Allmendingen standen damit keine angemessenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Bauflächenentwicklung durch verbindliche Bauleitplanung mehr zur Verfügung.

Die positive gewerbliche Entwicklung Allmendingens erforderte eine Ergänzung und Neuausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf der Gemarkung; hierzu wurde der Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim im Bereich Gewerbebauflächen fortgeschrieben.

Zu dieser FNP-Teilfortschreibung wurde eine Alternativenprüfung potentieller Bauflächen (Flächenpool) für die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Form von Steckbriefen durchgeführt. Diese enthalten sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Kriterien zur Bewertung ihrer Eignung. Die Entwicklungsfläche zum hier aufzustellenden Bebauungsplan östlich der B492 wurde hierin als grundsätzlich geeignet bewertet, zur Ausweisung empfohlen und im FNP dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht im überwiegenden nördlichen Teil der Flächennutzungsplandarstellung der „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021) des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02.11.2001). Aufgrund konkreter Flächennachfrage soll die Fläche gegenüber dem wirksamen FNP nach Süden erweitert werden. Hierzu führt die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim für den Planbereich eine punktuelle FNP-Änderung im Parallelverfahren als als „3. Änderung Gewerbebaufläche Allmendingen Schwenksweiler Süd“ durch.

Mit der Bebauungsplanänderung zur Anpassung der Erschließungssituation im nördlichen Bereich sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für den bereits überplanten Teil des Plangebietes entsprechend der im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowohl über die Erschließung als auch über die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt werden. Zusätzlich sollen mit der Erweiterung nach Süden und Osten gewerbliche Erweiterungsflächen für konkrete Flächenanfragen interessierter Gewerbebetriebe einbezogen werden.

Zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung durch Ermittlung und sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen städtebaulichen, gemeindeentwicklungsstrategischen wie auch landschaftsräumlichen und naturschutzrechtlichen Belange ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwenksweiler, Änderung 2017" liegt südöstlich des Kernorts. Der Geltungsbereich wird nach Westen durch die Bundesstraße und dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet „Riedäcker-Süd“ und nach Osten durch das Naturschutzgebiet (Hausener Berg / Büchelesberg, Nr. 4.275) und das FFH-Gebiet (Tiefental / Schmiechtal, Nr. 7623341) begrenzt. Nach Norden grenzen bestehende Gewerbegebietsflächen und nach Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Teilflurstücke Nr. 534/1, 543/22, 543/8, 256/1, 525/1, 515;

Flurstücke Nr. 514, 527/1, 530, 531, 531/1, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 1410, 1413, 1424, 1425, 1426/2, 1427, 1428.

Der Geltungsbereich ist so abgegrenzt, dass in Randflächen zu den Schutzgebieten erforderliche Puffer- und Minderungs- bzw. Schutzfestsetzungen getroffen werden können.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 8,2 ha

1.3 Topografie

Das Plangebiet liegt um 530 m ü. NN. Das Gelände steigt leicht in Richtung Osten um ca. 4 m an.

2. Bestandssituation

2.1 Räumliche Situation

Allmendingen erstreckt sich in einem von der Urdonau ausgebildeten Talraum und ist im Kernort durch die angrenzenden Hanglagen sowie Schutzgebiete in seiner räumlichen Ausdehnung stark eingeschränkt. Der Hausener Berg erhebt sich südöstlich von Allmendingen, im Osten des Schmiechtals direkt an das Plangebiet angrenzend. Das Naturschutzgebiet ist geprägt von Kalkmagerweiden im Verbund mit Trockenrasen, Hecken, Obstwiesen, Ackerrainen und mageren Wiesen mit einer bemerkenswerten Artenvielfalt und wertvoller Vernetzung.

Nach Westen über der Bundesstraße vom Plangebiet liegt das Gewerbegebiet Riedäcker der Gemeinde. Die Riedäckerstraße führt hier von der Bundesstraße nach Westen in die Wohngebiete der südlichen Gemeindelage.

2.2 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich Gewerbeflächen, im Osten und Süden grenzen das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ hier zugleich Teil des FFH-Gebiets „Tiefental und Schmiechtal“ und das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Bereiche des Naturschutzgebiets Hausener Berg / Büchelesberg, NW Hausen“ an das Plangebiet an.

2.3 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 zukünftig überwiegend auf öffentlichen Flächen geführt werden.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Umenlah, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.006, Datum der Rechtsverordnung 01.10.2007.

2.5 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt zwischen einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (ADAB-ID 110400307, Listennr. 8), hallstattzeitliche Siedlung und einem Prüffallgebiet (ADAB-ID 104975357, Listennr. 7) und reicht im Norden und Süden in die Denkmalflächen hinein.

Wir bitten um Beachtung, dass speziell die Ausmaße der gekennzeichneten Flächen lediglich den momentanen Kenntnisstand umfassen (Karte unten). Tatsächlich sind die Grenzen der Bodendenkmale nicht bekannt.

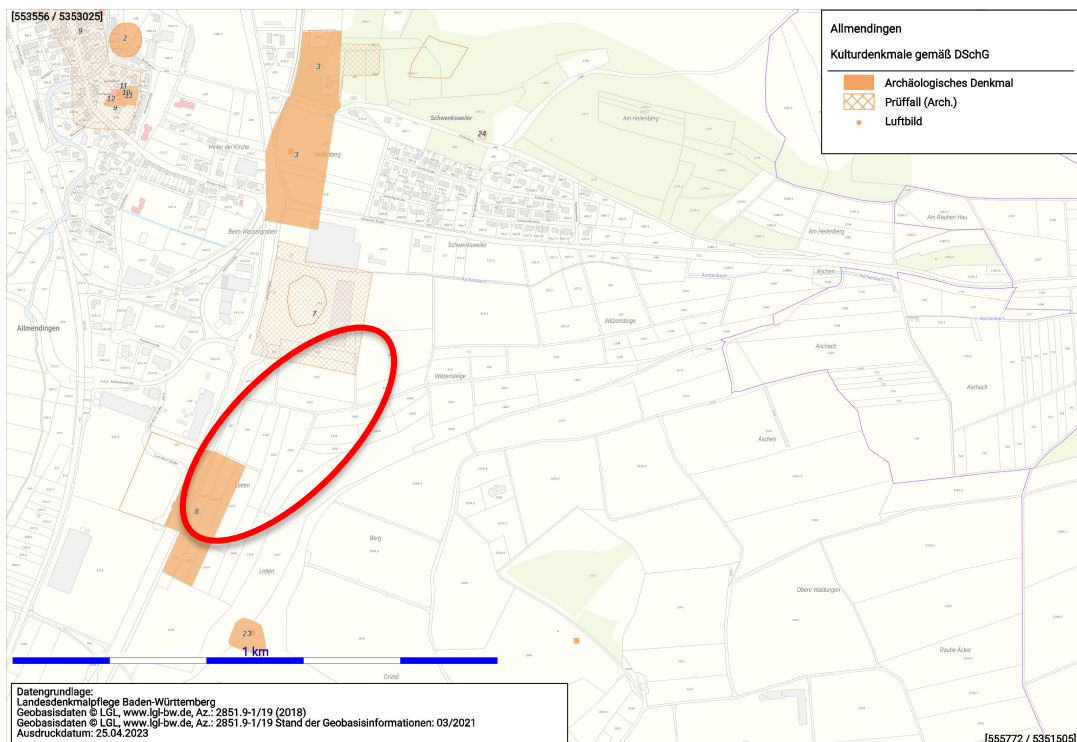


Abb. 1: Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg

Die hallstattzeitliche Siedlung wurde 2016 bei der Erschließung des Gewerbegebiets westlich der B 492 entdeckt. Die im Zuge der folgenden archäologischen Untersuchungen dort gemachten Beobachtung ergaben, dass sich die Fundstelle hauptsächlich auf den Bereich östlich der B 492, also den jetzt überplanten Bereich erstreckt.

Bei Bauarbeiten auf dem Flst. 515 der Firma Rampf (Listennr. 7) wurden 1992 Keramikscherben entdeckt, die ebenfalls auf eine vorgeschichtliche Siedlung in diesem Bereich hinweisen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, schlägt das Landesamt für Denkmalpflege vor, frühzeitig im Vorfeld im betroffenen Areal archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Da derzeit weder die genauen Ausmaße noch die Dichte der Streuung der prähistorischen Befunde bekannt sind, wird vom Landesamt für Denkmalpflege angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) das betroffene Gelände zu sondieren.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Über diese Maßnahme können frühzeitig Planungssicherheit erreicht werden und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen stehen unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass im Falle von notwendigen Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden müssen.

Mögliche Voruntersuchungen will die Gemeinde in der Konkretisierung der Erschließungsplanung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abstimmen.

3. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich überlagert im Norden einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Schwenksweiler, Erweiterung 2003, Rechtskraft seit 06.08.04. Dies ist zur Klarstellung und Richtigstellung der heutigen Situation in diesem Bereich erforderlich. Der Bebauungsplan Schwenksweiler, Erweiterung 2003 setzt hier noch einen Knotenpunkt als Verkehrskreuzung fest, nach ca. 50 m schwenkt die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf das Betriebsgelände und wird dort als private Erschließungsstraße dargestellt.

Statt einer Verkehrskreuzung wurde ein Kreisverkehr an der B 492 realisiert. Der Kreisverkehr selbst ist Teil der Bundesstraße und ist nicht im Geltungsbereich einbezogen. Der Anschluss an den Kreisverkehr soll zukünftig als öffentliche Erschließung auch die neuen Gewerbeflächen erschließen.

3.2 Regionalplan

Die neue Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller weist das Plangebiet ohne regionalplanerische Restriktionen aus (Weißfläche). Der Regionalplan wurde am 05.12.2023 als Satzung beschlossen, die Genehmigung wird für Mitte 2024 erwartet.

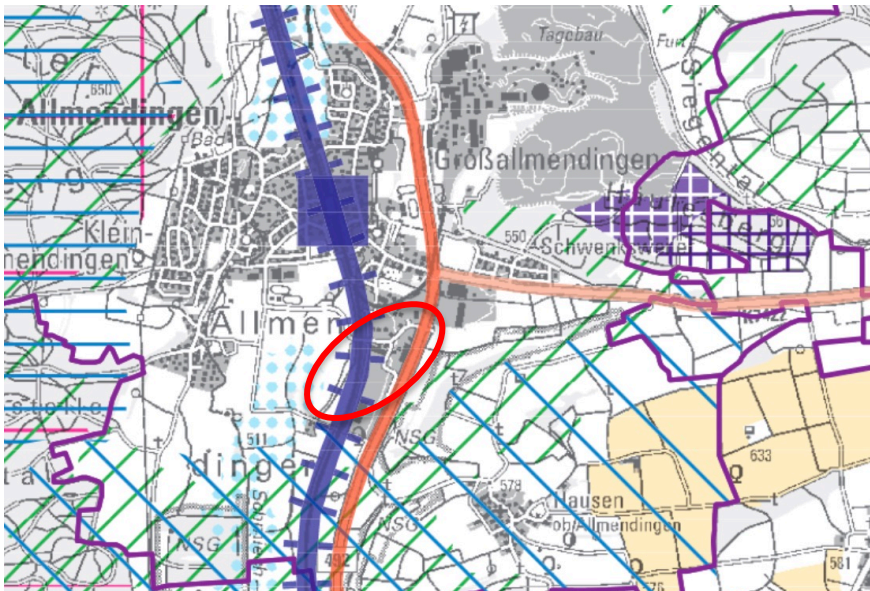


Abb. 1: Ausschnitt RNK Regionalplan Donau-Iller Gesamtfortschreibung 2023

3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

In der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim vom 19.03.2021 ist das Plangebiet überwiegend als geplante gewerbliche Baufläche mit der Bezeichnung „G3a“ ausgewiesen. Der südliche Teil ist bisher als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Es erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans für den südlichen Bereich. Im Landschaftsplan (Büro Schreiner, 2000) wird für das Plangebiet die Maßnahmenfläche A 20 dargestellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen eine Verbesserung des Biotopverbunds, die Extensivierung der Nutzung der an das NSG grenzenden Bereiche sowie eine Ortsrandgestaltung des Gewerbegebiets nach Abschluss der Größenausdehnung.

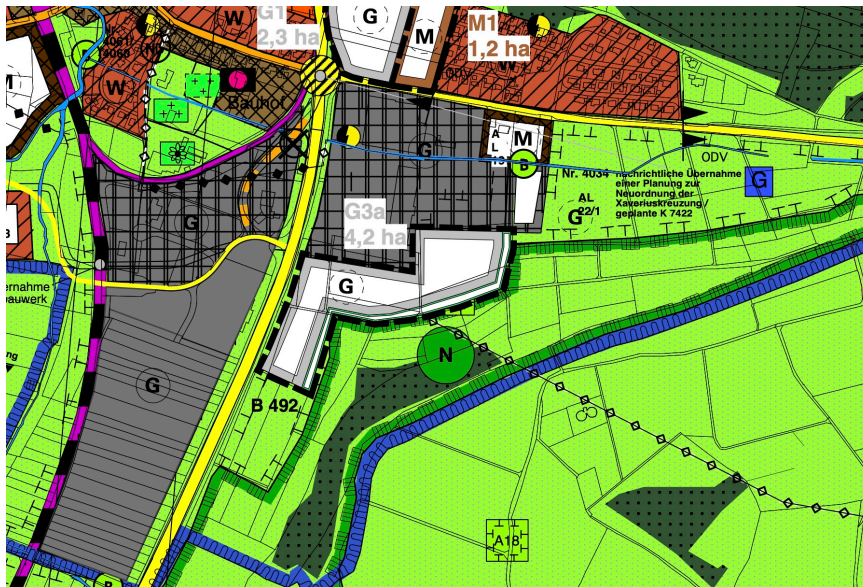


Abb. 2: Ausschnitt FNP 1. Teilfortschreibung Gewerbe + Energie

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im nördlichen Teil vom Bebauungsplan „Schwenksweiler, Erweiterung 2003 (28.07.2004) überlagert. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle Gewerbegebietsflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Pflanzgebote fest.

4. Schutzgebiete

Südöstlich des Planbereichs befinden sich folgende Schutzgebiete mit entsprechenden Schutzzwecken:

4.1 Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“

Grundlage bildet die Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen über das Naturschutzgebiet »Hausener Berg / Büchelesberg« vom 22. Oktober 1996 (GBl. v. 27.11.1996, S 719).

Wesentlicher Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist nach § 3 der Verordnung die Erhaltung, Förderung und Pflege zweier Restflächen der einst auf der Schwäbischen Alb weit verbreiteten Kalkmagerweiden im Verbund mit Trockenrasen, Hecken, Obstwiesen, Einzelbäumen, Brachen, mageren Wiesen, Ackerrainen und -säumen. Der Vernetzungsgrad führt zu einer bemerkenswerten Artenvielfalt sowohl der Pflanzen- als auch der Tierwelt im Schmiechtal.

Die Naturschutzgebietsverordnung fordert den Schutz von insbesondere Hecken, Trockenrasen, Brachen, mageren Wiesen und Ackersäumen - Biotopstrukturen die u.a. für Brutvögel struktureicher Offenlandlebensräume von großer Bedeutung sind. Ein Eingriff innerhalb des Naturschutzgebiets erfolgt nicht, insbesondere ein Eingriff in die Feldhecke entlang des südöstlichen Plangebietsrands, der die NSG-Grenze bildet, erfolgt nicht, wird durch den Bebauungsplan nicht zu zulässig, sondern durch die Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt (durch Biotopstatus bereits gegeben). Der Geltungsbereich grenzt mit einer festgesetzten Grünfläche an das Naturschutzgebiet, innerhalb derer zudem eine Ergänzung der Heckenstruktur zur Eingrünung erfolgen soll.

Neben dem Schutzzweck zum Schutz und Erhalt der gebietsinternen Flächen und ihrer vorhandenen Ausstattung, der bestehenden Lebensräume der artenreichen und bedrohten Pflanzen und Tiergemeinschaften umfasst der Schutzzweck nach § 3 Nr. 5 den "Schutz der landschaftsprägenden Schönheit und Eigenart, die im Schmiechtal eine Besonderheit darstellt und als Relikt der früheren Wirtschaftsweise von hohem landeskulturellem Wert ist".

Das Landschaftsbild des Naturschutzgebiets als Schutzzweck ist gesamträumlich auch durch die Perspektive von außerhalb der Grenzen des Naturschutzgebiets wahrzunehmen. Hieraus ergibt sich ein zu betrachtender Wirkraum, in den das Plangebiet außerhalb des Naturschutzgebiets fällt. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Naturschutzgebiets und wird somit die Ansicht des Hausener Berg von Westen beeinflussen. Durch die Gewerbekulisse bis an die Grenze der ansteigenden Hänge des Naturschutzgebiets wird die Belange des Landschaftsbilds als Schutzzweck berührt.

Der Hausener Berg erhebt sich südöstlich von Allmendingen, im Osten des Schmiechtals mit seinem breiten, von der Urdonau ausgebildeten Talraum. Durch unterschiedliche Hangneigungen, Expositionen und Bewirtschaftungsweisen entstand hier ein reich strukturiertes Gebiet, dessen Erscheinungsbild von aufgelassenen, dicht mit Wacholder bestandenen Schafweiden bestimmt wird, die das schutzwürdige Landschaftsbild des Naturschutzgebiets darstellen.

Störend wirkt nach Beschreibung des Naturschutzgebiets eine in Teilflächen mit Kiefern erfolgte Aufforstung.

Die Verordnung spricht grundsätzlich Verbote "in dem Naturschutzgebiet" aus. In der Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde wurde dort auf die Veränderung auf das Landschaftsbild durch die Gebietsentwicklung im Bebauungsplangebiet kritisch hingewiesen. Auch eine Gebietsentwicklung außerhalb des Naturschutzgebiets kann den Schutzzweck beeinträchtigen.

Als Konsequenz der Abstimmung erfolgte deshalb einerseits eine Reduzierung der Baugebietsflächen auf ein Minimum und Rücknahme der Ausdehnung nach Süden, um die Ansicht auf den Hausener Berg in Teilen bzw. Abschnitten weiterhin zu belassen. Des Weiteren wird durch Festsetzung die Gebäudehöhe begrenzt. In Kombination mit der Festlegung der Höhenlage der Gebäude und ihre Höhenbegrenzung auf 10 Meter bleiben die Gebäude in der Fernsicht vom Siedlungsrand Allmendingens nach Osten unterhalb der Hügel- bzw. Panoramalinie sowie damit die Höhenkulisse des Hausener Bergs unverdeckt und insgesamt wahrnehmbar.

Es sind damit planerische und planungsrechtliche Maßnahmen getroffen, die für die Gemeindeentwicklung wichtige Gebietsentwicklung zu ermöglichen und so zu gestalten, dabei dem Schutzzweck des Naturschutzgebiets weiterhin gerecht zu werden.

4.2 FFH-Gebiet Tiefental und Schmiechtal (Gebietsnummer 7623-341)

Gemäß Verordnung vom 05.11.2028 ist das südöstlich des Plangebiets liegende FFH-Gebiet als "Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)" festgelegt.

Am Hausener Berg findet man für die Schwäbische Alb charakteristische und durch traditionelle Landnutzung entstandene Wacholderheiden und Kalkmagerrasen an den Talhängen die sich hier mit Heckenzügen und Waldgesellschaften zu einem artenreichen Lebensraum-Mosaik verzahnen.

Die zu erhaltenden natürlichen Lebensraumtypen und der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie die zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands gebietsbezogenen lebensraumtyp- und artenspezifische Erhaltungsziele werden gemäß Anlage 1 zur Verordnung für das FFH-Gebiet Tiefental und Schmiechtal festgelegt.

Die unter den Schutzzweck des FFH-Gebiets fallenden Kalktrockenrasen und Heiden, die zugleich ausdrücklich Schutzzwecke des NGS bilden, können durch stoffliche Immissionen beeinträchtigt werden. Hierzu erfolgt eine fachgutachterliche Ermittlung der Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet mit dem Ergebnis, dass die Stickstoffemissionen durch das geplante Gewerbegebiet keine relevante Rolle für das benachbarte FFH-Gebiet spielen. Die Ermittlung hat ergeben, dass mit den zu erwartenden Emissionen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Verbot von Verbrennungsanlagen) minimiert werden, die Bagatellmassenströme unterschritten bleiben. Das Gutachten führt aus, dass gemäß Anhang 9 der TA Luft bei Unterschreitung der Bagatellmassenströme davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund von Stickstoffeinträgen kommt (vgl. Ziffer 7.6). Die Methodik des Nachweises wurde mit den Naturschutzbehörden im RP und LRA vorabgestimmt.

5. Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 - 10 BauGB.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit dem Plangebiet soll ein Angebot unterschiedlich großer Gewerbegebietsflächen zur Verfügung stehen. Hierauf ist das Erschließungskonzept ausgerichtet. Die Anbindung erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr an die Bundesstraße 492. Innerhalb des Geltungsbereichs führt eine Erschließungsstraße nach Osten und endet mit einer Wendepflanzung. Nach Norden erfolgt die zusätzliche Anbindung des Bestandsbetriebs, weiter nach Osten kann die Erschließung je nach Anforderungen an die zukünftigen Grundstücksgrößen als Stich weitergeführt werden.

Nach Süden ist eine große zusammenhängende Gewerbefläche entsprechend einer konkreten Interessensbekundung angelegt. Hier ist keine weitere öffentliche Erschließung erforderlich. Im westlichen Bereich entlang der Bundesstraße bestehen Anfragen an die Gemeinde mit einem Flächenbedarf von insgesamt ca. 3 ha als zukünftige Betriebsstandorte.

Die Baugebietsfläche endet nach Süden an eine private Grünfläche, die den Übergang zur freien Landschaft nach Süden bildet und gleichzeitig von Westen den Blick auf den Hausener Berg freihält, um die Landschaftskulisse des Naturschutzgebiets in diesem Bereich zumindest partiell offen zu halten.

Durch das Erschließungskonzept können somit unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden. Durch konkrete Anfragen an die Gemeinde sind Bedarfe von kleineren Grundstücken für Handwerksbetriebe sowie größere für Produktionsbetriebe bekannt.

Durch einen flexiblen Flächenzuschnitt können weiterhin unterschiedliche Anfragen bedient werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

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

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

7. Planauswirkungen und Prüfungen

7.1 Umweltbericht

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

7.2 Umweltauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

Mit der Darstellung der Umweltbelange soll eine wirksame Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange erfolgen, die von dem Bauleitplan ausgehen können. Sie dient auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

7.3 Eingriff-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß §14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach §15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfanges.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst (Stauss & Turni, Tübingen, 14.01.2019). Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse der saP zu nennen:

Fledermäuse

Die im Plangebiet festgestellten Fledermausarten nutzen das Gebiet hauptsächlich als Jagd- und Nahrungshabitat. Die Fledermaus-Aktivität ist insgesamt als gering einzustufen, so dass davon auszugehen ist, dass keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat vorliegt. Im Plangebiet ist kein Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden, es gingen keine Nachweise auf ein Fledermausquartier hervor.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG werden für die Gruppe der Fledermäuse nicht erfüllt. Es sind keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Haselmaus

Die Haselmaus kommt den vorliegenden Befunden zufolge im Plangebiet nicht vor. Es gelang kein Nachweis der Haselmaus.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG ist nicht gegeben.

Vögel

Im Plangebiet und dem angrenzenden Kontaktlebensraum wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen. Als Art der landesweiten Vorwarnliste ist die Goldammer mit einem Brutpaar in einer Feldhecke am südöstlichen Plangebietsrand und mit einem weiteren Brutpaar außerhalb des Plangebiets vertreten. Als weitere artenschutzrechtlich hervorgehobene Brutvogelarten in den angrenzenden Kontaktlebensräumen mit jeweils einem Revier sind Feldsperling, Feldschwirl, Klappergrasmücke und Neuntöter vorhanden. Bei den übrigen Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten. Auf den offenen Ackerflächen konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgelöst.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen bewirken keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen der Brutvogelarten.

Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG liegt nicht vor.

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvogelarten der ubiquitären Arten als auch der Arten der Kontaktlebensräume werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Kontext gewahrt.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF) sind nicht erforderlich.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist eine Aktualisierung und erneute Untersuchung derzeit nicht erforderlich, da sich die Lebensräume nicht grundlegend geändert haben.

7.5 Schallimmissionen

Vom Planbereich liegt die nächstgelegene Wohnbebauung mit entsprechender Wohngebietsausweisung als Wohngebiet Schwenksweiler in einem Abstand von Gebietsrand Plangebiet bis Gebietsrand Wohnen von mindestens 200 m. Nach Nordwesten sind die Abstände zu Wohnbebauung größer. Eine immissionskonfliktträchtige Situation ist hieraus nicht zu erkennen. Die Immissionssituation wird nochmals gutachterlich untersucht und abschließend bewertet.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Einwirkungsbereich der B492. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet im westlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden; Wohnnutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

7.6 Ermittlung der Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet "Tiefental und Schmiechtal"

Wie in Ziffer 4.2 ausgeführt, können die unter den Schutzzweck des FFH-Gebiets fallenden Kalktrockenrasen und Heiden, die zugleich ausdrückliche Schutzzwecke des NGS bilden, durch stoffliche Immissionen beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde fachgutachterlich geprüft, ob das Schutzgebiet durch die Entwicklung des Gewerbegebiets aufgrund von zusätzlichen Stickstoffeinträgen eingeschränkt wird. Die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG, Messstelle nach § 29b BImSchG und akkreditiert nach DIN 17025 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft und Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), wurde von der Gemeinde Allmendingen mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

Zur Beurteilung der Stickstoffdeposition in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebieten) wurde zunächst die vorhabenbedingte Zusatzbelastung an Stickstoffeinträgen geprüft (Nr. 4.8 i.V.m. Anhang 8 der TA Luft).

Der Einwirkungsbereich der Anlage umfasst diejenige Fläche, in der das Abschneidekriterium von $0,3 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ überschritten ist. Liegen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (hier: FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“) innerhalb des Einwirkungsbereichs, so ist für diese Gebiete eine Prüfung gemäß § 34 BNatSchG durchzuführen.

Wenn ein FFH-Gebiet außerhalb der o.g. Fläche liegt, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Alb-Donau-Kreis kann auf die Ermittlung der Immissionskenngroße verzichtet werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass es durch das geplante Gewerbegebiet zu keinen relevanten Stickstoffemissionen kommt.

Der Emissionsmassenstrom für das Plangebiet wird vom Gutachter über die gesamte potenziell nutzbare gewerbliche Baugebietsfläche ermittelt. Zudem ist der abzuschätzenden Fahrverkehr als Emissionsquelle berücksichtigt; im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Angebotsbebauungsplans erfolgt dies durch gebietstypische Annahmen.

Die Ermittlung und folglich Festsetzung entsprechender maximaler flächenbezogener NO_x -Emissionen sichert das gutachterliche Ergebnis und letztlich den tatsächlichen Schutz des NSG und FFH-Gebiets vor beeinträchtigender Stickstoffdeposition.

Unter Berücksichtigung einer Emissionskontingentierung und einem Verbot von Verbrennungsanlagen zur Wärmeerzeugung durch Festsetzungen im Bebauungsplan (wie vorgesehen) erfolgt in der Untersuchung der Nachweis, dass die Stickstoffemissionen durch das geplante Gewerbegebiet keine relevante Rolle für das benachbarte FFH-Gebiet spielen.

Das Gutachten gibt zudem Hinweise auf Betriebe bzw. Betriebsarten, deren Ansiedlung vermieden oder deren unschädliche Ansiedlung durch eine Einzelfallprüfung nachzuweisen ist.

Ermittlung der Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet "Tiefental und Schmiechtal" (Nr. 7623-341) als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Schwenksweiler, Änderung 2017" in Allmendingen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, Stand 19.06.2024

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des Angebotsbebauungsplan erfolgt mit der Untersuchung der Nachweis, einer grundsätzlich verträglichen Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung und Umsetzung des auf Bauleitplanebene möglichen Festsetzungsrahmen. Konkrete und dann bekannte Ansiedlungswünsche können mit den Angaben des Bebauungsplans einer flächenbezogenen maximal Emissionskontingentierung durch Einzelnachweise begutachtet werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind damit Maßnahmen ergriffen, die ausreichend und wirksam den Schutzzweck der angrenzenden Schutzgebiete des Naturschutzgebiets und FFH-Gebiets berücksichtigen.

8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das in seinem Zulässigkeitsumfang nach § 8 BauNVO gegliedert ist.

Mit der Ausweisung dieser Gewerbegebietsflächen soll damit die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe sichergestellt werden und die positive wirtschaftliche Entwicklung von Allmendingen unterstützt werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an das FFH-Schutzgebiet „Tiefental und Schmiechtal“ und an das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg, NW Hausen“ sowie an das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Bereiche des Naturschutzgebiets „Hausener Berg / Büchelesberg, NW Hausen“, das auch teilweise im Plangebiet liegt.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die vorhandenen Schutzgebiete im Umfeld durch die gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt bzw. nicht gestört werden.

Zudem unterstützt die Festsetzung die Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, deren Erscheinungsbild dem Ortseingang von Allmendingen angemessen Rechnung trägt.

Der Festsetzungsrahmen zum Gewerbegebiet wird gegliedert nach den zulässigen Arten von Betrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Zusätzlich werden im Gewerbegebiet verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, um mögliche Störungen mit anderen Nutzungen im Plangebiet und Umfeld sowie den vorhandenen Schutzgebieten im Umfeld zu vermeiden. Nicht zulässig sind Lagerplätze und Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, um mögliche Störungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen und dem schutzbedürftigen Umfeld zu vermeiden und die Flächen vorwiegend für Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Zum Schutz der örtlichen Versorgungszentren werden die als Gewerbebetrieb allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der 4. BImSchV werden ausgeschlossen, um dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu entsprechen, nachdem vorgesehene Flächen so zu gestalten sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Werbeanlagen als Fremdwerbung (d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind) als eigenständige Hauptnutzung werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da die Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung eine städtebauliche Relevanz besitzt. Werbeanlagen können nachhaltig den Charakter und die Attraktivität eines Gebiets bestimmen, gerade in schützenswerten Gebieten, die auch der besonderen Lage am Ortseingang von Allmendingen geschuldet ist.

8.2 Emissionskontingentierung

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse und zur Sicherung, dass keine schädlichen Immissionswirkung auf das FFH-Gebiet eingeht, erfolgt die Festsetzung flächenbezogener maximaler Emissionskontingente.

Das flächenbezogene Emissionskontingent begrenzt den potenziellen NO_x-Massenstrom auf eine Menge, die vom Gewerbegebiet emittiert werden kann, ohne dass es zu schädlichen Umweltauswirkungen im FFH-Gebiet kommt.

Die Untersuchung stellt zudem dar, dass auch unter Einhaltung des Emissionskontingent eine realistische und gebietstypische Entwicklungsmöglichkeit für das Gewerbegebiet gegeben ist. Als Angebotsbebauungsplan sind die späteren Nutzungsarten und der konkrete Nutzungsumfang noch nicht bekannt, so dass eine Plausibilitätsprüfung unter Annahmen zu Gewerbenutzung sowie Kfz-Verkehr, insbesondere Lkw-Verkehr und Gabelstaplerverkehr getroffen wurden. NO_x-Emissionen durch Feuerungsanlagen, die den Heizenergieverbrauch abdecken und üblicherweise eine Hauptemissionslast in Gewerbegebieten darstellen, werden durch Festsetzung ausgeschlossen und waren daher nicht anzusetzen. Im Ergebnis wurde berechnet, dass die zu erwartenden Betriebsemissionen an Stickoxiden NO_x und Ammoniak (NH₃) eines zu erwartenden Gewerbegebiets keine relevante Einwirkung auf das benachbarte FFH-Gebiet auslösen.

Emissionsrelevante Betriebe, die im Rahmen der Angebotsplanung nicht untersucht, aber nach Bebauungsplanfestsetzung zulässig sind, werden vom Gutachter nach Art oder spezifischen Merkmalen definiert. Gemäß Festsetzung sind solche Betriebe zur Vermeidung beeinträchtigender Stickstoff- und Ammoniakemissionen nur mit einer Einzelfallbetrachtung bzw. Einzelfallprüfung zulässig.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind damit Maßnahmen ergriffen, die ausreichend und wirksam den Schutzzweck der angrenzenden Schutzgebiete des Naturschutzgebiets und FFH-Gebiets berücksichtigen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Höhenlage der baulichen Anlagen und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und ist ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation und ermöglicht eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt unter der möglichen Obergrenze nach § 17 BauNVO und orientiert sich an der im angrenzenden Bebauungsplan „Schwenksweiler Erweiterung 2003“ festgesetzten Geschossflächenzahl. Zudem stellt die Festsetzung der Geschossflächenzahl einen verträglichen Übergang der Bebauung in die freie Landschaft sicher.

Die Entwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets werden nicht eingeschränkt.

Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, die sich an den Gebäudehöhen der umliegenden und angrenzenden Bebauung orientiert und aus dem Bebauungsplan „Schwenksweiler Erweiterung 2003“ übernommen ist.

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird durch Eintrag einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in ihr räumliches Umfeld. Die Lage der EFH darf von der festgesetzten Höhenlage um 0,5 m abweichen, um innerhalb eines verträglichen Rahmens, die Höhenlage einerseits betriebsbedingt und andererseits nach der Topografie ausgestalten zu können.

Aus dem Zusammenspiel aus Höhenlage und Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Gebietsentwicklung möglich und auch begrenzt, die die Baulichkeiten des Plangebiets vor der Kulisse des Naturschutzgebiets in einem noch verträglichen Maß steuert.

8.4 Bauweise

Zur Sicherung von gewerblichen Anlagen wird die Längenbeschränkung der offenen Bauweise aufgehoben. Zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung sichert die Bauweise eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksausnutzung.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung zu ermöglichen.

8.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen und sind als solche festgesetzt. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

8.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend dem Erschließungskonzept werden die geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsfläche nach Norden soll zukünftig eine Erschließung des Bestandsgebiets bzw. -betriebs ermöglichen. Da sie ausschließlich der Grundstückserschließung dient, ist sie als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Wege, insbesondere landwirtschaftliche Wirtschaftswege sind festgesetzt, um das bestehende Wegenetz aufrechtzuerhalten und damit die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke weiterhin zu gewährleisten und das Gewerbegebiet auch per Fahrrad zu erreichen.

Zur Bundesstraße sind gemäß Forderung der Straßenbaubehörde Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit werden Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der B 492 ausgeschlossen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

8.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Um den Vorgaben zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung zu genügen, ist ein Entwässerungskonzept für die getrennte und schadlose Ableitung von Oberflächenwasser entwickelt. Da einer Versickerung möglichst breitflächig erfolgen soll, sind planintern und planextern Rückhalte- und Versickerungsflächen vorgesehen, die entsprechend vorzuhalten und auszubilden sind.

8.9 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets am Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft. Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in den Grünflächen unzulässig.

Nach Süden ist eine private Grünfläche festgesetzt, in der die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden kann. Diese unbebaubare Fläche gewährleistet zudem einerseits den Blick von Westen auf das NSG Hausener Berg und verstellt andererseits eben nicht das Panorama durch eine neue Gewerbekulisse.

8.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Lr1 Durch das Plangebiet führen mehrere Wasserversorgungsleitungen. Die Erschließungs-/Verkehrsflächen werden so gelegt, dass über eine große Länge, die Leitungstrasse im öffentlichen Straßenraum liegt. Der Bereich der Querung der Leitungen wird durch ein einzutragendes Leitungsrecht gesichert.

Lr2 Entlang der B492 verläuft die Erdgashochdruckleitung DN200ST, PN16 des Versorgungsträgers Erdgas Südwest GmbH. Die Einhaltung des Schutzstreifens ist erforderlich. Die Hinweise im Textteil sind zu beachten.

8.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Der festgesetzte Gehölzstreifen unterstützt die Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft und Nachbarschaft zum angrenzenden Schutzgebiet. Es ist eine lockere Heckenpflanzung vorgesehen, die den Charakter des Hausener Bergs entspricht.

Mit den Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen (umweltschonende Beleuchtung) sollen insbesondere Beeinträchtigungen in den Landschaftsraum und auf die Tierwelt minimiert werden.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet.

Soweit aus technischen Gründen eine Dachbegrünung nur erschwert möglich ist, kann auf die Dachbegrünungspflicht ausnahmsweise verzichtet werden; hierzu sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sowohl bezüglich der Vegetationsfunktion als auch der Rückhaltefunktion einen wirksamen Ausgleich schaffen.

Das Regenrückhalte- und Versickerungskonzept unterscheidet in zwei Gebietsteile. Für die nördlichen Grundstücke (GE1) ist es aufgrund der Grundstücksgrößen (Kleinteilige Betriebsstruktur, hängiges Gelände) nicht vorgesehen, die Flächen für Rückhaltung, auf den Grundstücksflächen vorzuhalten. Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sollen flächeneffizient genutzt werden. Deshalb sieht das Entwässerungskonzept eine gesammelte Ableitung auf planextern nördlich liegende Flächen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung entlang der Bundesstraße vor. Ein gedrosselter Überlauf dieser Flächen kann in den Aschenbach geführt werden.

Vom großflächigen Plangebietsteil parallel zur Bundesstraße wird das Oberflächenwasser in die südlich liegende Grünfläche geführt, innerhalb derer eine entsprechende Versickerung und Verdunstung erfolgt. Der gedrosselte Überlauf dieser Fläche kann an einen bestehenden Kanal nach Westen angeschlossen werden.

Mit dem Ziel zur Minimierung der Abflussmengen in den Schmutzwasserkanal ist möglicherweise belastetes Niederschlagswasser entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorzubehandeln und dann einer Versickerung oder einem Regenwasserkanal zuzuführen.

Flächen die durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sind wasserundurchlässig herzustellen, um einen direkten Eintrag auszuschließen.

Nicht belastete Flächen und so explizit Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind zur Minderung des Versiegelungsgrades wasserdurchlässig herzustellen.

8.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung

Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Pflanzgebote dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das Plangebiet harmonisch in das Umfeld einzubinden und die Überformung des Landschaftsbilds zu minimieren.

Am südöstlichen Geltungsbereichsrand regt ein Teil der am Gebietsrand verlaufenden Feldhecke in das Plangebiet. Zur zusätzlich planungsrechtlichen Sicherung der schon als § 33 Biotop geschützten Heckenstruktur erfolgt die Festsetzung einer Pflanzbindung. Die Flächenfestsetzung als öffentliche Grünfläche schließt eine bauliche oder sonstige bedrängende Nutzung gegenüber dem Biotop aus, so dass der Offenlandcharakter gesichert bleibt.

9. Nachrichtliche Übernahme

9.1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Umenlauh. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 01.10.2007 sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebiets sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es sind die Hinweise zum Umwelt- und Arbeitsschutz bzw. Boden- und Grundwasserschutz im Textteil zum Bebauungsplan zu beachten.

9.2 Von Bebauung freizuhalten Flächen (Anbauverbot zur B 492)

Dem Anbauverbot an die Bundesstraße wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 9 FStrG gerecht.

9.3 Denkmalbelange

Die unter Ziffer 2.5 beschriebenen vermuteten archäologischen Denkmale als Kulturdenkmal und Prüffallgebiet sind in den Plan übernommen.

9.4 Biotop nach § 33 NatSchG

Darstellung des geschützten Biotops "Bereiche des Naturschutzgebiets Hausener Berg / Büchelesberg".

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Einbindung der Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in der Fernwirkung, werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenmaterial für Fassade und Dachfläche ausgeschlossen.

Die Nutzung der Sonnenenergie und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung werden durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Gestaltung geregelt und in ihrem Standort eingeschränkt, um ein verträgliches Erscheinungsbild des Plangebiets sicher zu stellen. Visuelle Beeinträchtigungen gegenüber dem Ort und gegenüber der freien Landschaft, insbesondere zum Naturschutzgebiet, werden dadurch vermieden.

Auch zur Bundesstraße hin gelten entsprechende Einschränkungen.

10.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung unbebauter Flächen wird eine Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind in ihrer Höhe begrenzt, um ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und zwischen Baugrundstücken zu vermeiden. Der geforderte Bodenabstand fördert die Durchlässigkeit für Kleintiere. Zur Förderung der Einfügung im Landschaftsbild sind tote Einfriedungen und Zäune einzupflanzen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich Abgrabungen und Aufschüttungen an einer natürlichen Höhenentwicklung orientieren und sich die Bebauung mit ihren Grundstücksfreiflächen in die Umgebung einfügt.

10.4 Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherung der Planungsziele, insbesondere das städtebauliche Gesamtbild, das aufgrund der Randlage des Plangebiets auch in der Fernwirkung für den gesamten Ort Allmendingen nach Nordwesten und das Naturschutzgebiet im Südosten von Bedeutung ist, sind Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

11. Flächenbilanz

	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	82.175	100 %
davon		
Gewerbegebiet	59.295	72 %
Straßenverkehrsfläche	5.585	7 %
Öffentliche Grünfläche	17.295	21 %

aufgestellt:
Stuttgart, den 18.07.2024
letztmalig geändert: 24.07.2024
Wick+Partner