

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: PLEIDELSHEIM
GEMARKUNG: PLEIDELSHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet XI“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 16.10.2017

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5 Verkehrserschließung	5
4.6 Ver- und Entsorgung	5
4.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen	6
4.8 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	6
6. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7
6.1 Artenschutz	7
6.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- /Ausgleichsbilanz	7
7. PLANVERWIRKLICHUNG	7

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bereits bebaute Gewerbeflächen der Flurstücke 4206/5 und 4206/14, die Raiffeisenstraße mit dem Flurstück 4206/10 und den Weg mit der Flurstücksnr. 4206/7,
- im Osten durch die Westgrenze der Fritz-Roth-Straße (Flurstück 4148/3),
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 4195 und 4185,
- im Westen durch die Ostgrenze des Imberwegs (4226).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Pleidelsheim möchte aufgrund von Ansiedlungswünschen ortsansässiger Betriebe, Flächen zur Verfügung stellen. Mit der Gewerbeflächenerweiterung kann den Firmen die entsprechende Ansiedlungsfläche bereitgestellt werden können.

Die damit verbundene Sicherung und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie die Standortsicherung in Pleidelsheim sind von öffentlichem Interesse und begründen die Aufstellung des B-Plans.

Der Bedarf an Gewerbeflächen an diesem Standort wird wie folgt begründet:

- Zwei Firmenstandorte befinden sich unmittelbar angrenzend zum geplanten Gewerbegebiet. Um die jeweiligen Betriebsabläufe an den bestehenden Standorten zu sichern, ist eine direkt benachbarte Betriebserweiterung erforderlich.
- Private, noch unbebaute Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten sind bereits für konkrete bzw. potentielle Betriebserweiterungen anderer Firmen vorgesehen.
- Es bestehen in der Gemeinde keinerlei gewerbliche Reserven.

Im Konkreten stellt sich der Bedarf wie folgt dar:

- Die Firma A möchte ihren Firmensitz auf rund 2.200 m² in Richtung Süden vergrößern.
- Die Firma B plant ebenfalls eine Erweiterung ihres angrenzenden Betriebs auf rund 1.750m². Die Firmen können hiermit ihre Kapazitäten vergrößern.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist für den Geltungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2 (G) enthalten. *Nach Plansatz 3.2.2. (G) werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen*

Eine alternative Standortausweisung wegen des konkreten Flächenbedarfs scheidet im vorliegenden Fall aus. Es bestehen in der Gemeinde keinerlei gewerbliche Reserven. Private, noch unbebaute Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten sind bereits für konkrete bzw. potentielle Betriebserweiterungen anderer Firmen vorgesehen. Mit der Gewerbeflächenerweiterung kann somit der Betriebsstandort gesichert und den Firmen die entsprechende Ansiedlungsfläche bereitgestellt werden. Im vorliegenden Fall kann daher das, im Regionalplan enthaltene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nicht berücksichtigt werden.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (genehmigt am 18.12.2009, bekannt gemacht am 23./24.02.2012) der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg a.N. / Pleidelsheim, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Es ist daher nun vorgesehen, im Parallelverfahren zum Bebauungsplan die entsprechende FNP-Änderung durchzuführen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die geplanten Gewerbegebiets- und Straßenflächen bestehen derzeit noch keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Nur die im Südosten gelegene Grünfläche ist bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet IX“ als Pflanzgebotsfläche enthalten.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 2-10 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets befindet sich am südlichen Rand der bebauten Flächen der Gemeinde Pleidelsheim. Die Flächen werden über die Raiffeisenstraße, sowie über die an der Ostgrenze des Plangebiets verlaufende Fritz-Roth-Straße erschlossen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vorwiegend in privatem Besitz. Die Gemeinde hat bereits Kaufverhandlungen durchgeführt. Im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung bzw. Neuvermessung werden die notwendigen Flächen zur Verkehrserschließung bzw. zur gewerblichen Nutzung erworben.

3.3 Vorhandene Nutzung

Zurzeit wird das Plangebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem südöstlichen Flurstück (4148/5) befindet sich eine Pflanzgebotsfläche des „Gewerbegebiets IX“.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die nördlich und östlich gelegenen Gewerbeflächen werden über die Raiffeisenstraße und über die Fritz-Roth-Straße erschlossen. Durch eine Verlängerung der Raiffeisenstraße und durch die bereits vorhandene Fritz-Roth-Straße kann die Erschließung des geplanten Gebiets sichergestellt werden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsanlagen werden alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Infrastruktureinrichtungen, ausgehend von den Anschlusspunkten in der bestehenden Raiffeisenstraße in Richtung Süden verlegt.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäudestrukturen in südöstlicher Richtung fortzusetzen. Dabei sollen die Maßstäbe der bestehenden und geplanten Bebauung innerhalb des östlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplans in südlicher Richtung fortgeführt werden. Die Gebäudetiefe sowie die Gebäudehöhen werden entsprechend im Bebauungsplan durch Baufenster bzw. maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der nördlich, und östlich angrenzenden Nutzung werden die Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die übrigen, nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans. Des Weiteren kann ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zugelassen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls bestimmt durch die nördlich und östlich angrenzenden Festsetzungen sowie den tatsächlichen Bedarf der Firmen. Als Grundflächenzahl wird die 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden, bezogen auf Bezugshöhen von 197,6m -197,9 m üNN, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zugelassen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Die im Bebauungsplan vorgegebene, abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters Gebäudelängen über 50 m zu.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Verlängerung der Raiffeisenstraße, sowie über die an der Ostgrenze des Plangebiets verlaufende Fritz-Roth-Straße.

Die Verlängerung der Raiffeisenstraße wird entsprechend der bestehenden Straßenverhältnisse mit einer Gesamtbreite von 9,5 m ausgebaut.

Aufgrund der bestehenden Verkehrssituation und aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten wird innerhalb des Plangebiets auf eine Wendemöglichkeit verzichtet. Das Wenden ist somit nur unter Einbeziehung der privaten Hofflächen möglich.

4.6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsanlagen können alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Infrastruktureinrichtungen, ausgehend von den Anschlusspunkten in der bestehenden Raiffeisenstraße in Richtung Süden verlegt werden.

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren festgelegt und mit dem Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt werden. Nach Festlegung des Entwässerungskonzepts werden die Vorgaben hinsichtlich der Ableitung, der Behandlung und der Rückhaltung von Oberflächenwasser weiter konkretisiert.

Um die Abflussmengen weitest möglich zu reduzieren, wird im B-Plan eine Dachbegrünung festgesetzt. Danach sind 80% der Dachflächen zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke wird auf 10cm festgesetzt.

4.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung des Gebiets werden Pflanzgebote für Einzelbäume (pfg 1) entlang der Raiffeisenstraße und für Laubbäume (pfg 2) auf den Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Weiterhin sind 80 % der Dachflächen zu begrünen (pfg 3).

Zur Sicherung der bestehenden Staudenflur auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten wird eine flächige Pflanzbindung (pfb 1) festgesetzt. Zusätzlich sind hier entlang der Ostgrenze 3 Laubbäume zu pflanzen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Entsprechend der Vorschriften der angrenzenden Bebauungspläne sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 9° zugelassen.

4.8.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsanlage sind diese Anlagen mit einem Mindestabstand von 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	0,82 ha	100 %
abzüglich:			
- öffentliche Verkehrsanlagen	ca.	0,06 ha	7,3 %
- Grünflächen (Pfb)	ca.	0,11 ha	13,4 %
<hr/>			
Nettobauland	ca.	0,65 ha	79,3 %

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) wurde im März 2017 von der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile erstellt. Der Gutachter konnte aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen fast ausnahmslos ausschließen, nur mit potentiellen Beeinträchtigungen der Vogelfauna und der Zauneidechse war zu rechnen. Bereits 2013 wurde die Vogelfauna in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zur Erweiterung des Gewerbegebiets Zeppelinstraße, ebenfalls von der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung erfasst. Die damals gewonnenen Ergebnisse wurden bei der Erstellung der vorliegenden Sap herangezogen, da sie nicht älter als fünf Jahre waren und aufgrund unterbliebener Veränderungen der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet von einem gleichbleibenden Erhaltungszustand der Populationen ausgegangen werden musste. Der Gutachter kommt bei der Prüfung von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben weder Schädigungsverbote, noch Störungs- und Tötungsverbote erfüllt werden. Es sind daher keine konfliktvermeidenden Maßnahmen oder CEF- Maßnahmen erforderlich.

6.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets XI finden eine Neuversiegelung und eine Befestigung von Boden statt, die zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden führen, der nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Flora und Fauna können durch Festsetzung von Pflanzgebieten zur inneren, wie äußeren Begrünung, so wie durch die Festsetzung von einer Pflanzbindung für die vorhandenen Hochstaudenfluren minimiert und fast vollständig ausgeglichen werden. Gerade die Festsetzung zur Dachbegrünung von 80% der Dachflächen kann erheblich zu einer Eingriffsminimierung beitragen. Insgesamt verbleibt nach Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet ein Defizit von **-59.432 Ökopunkten**, das weder funktional im räumlichen Zusammenhang noch, funktional ohne engeren räumlichen Zusammenhang, noch funktionsübergreifend im Schutzgut Boden erfolgen kann.

Um das Defizit auszugleichen sind drei Kompensationsmaßnahmen mit folgender Wertigkeit vorgesehen (s. Tabelle). Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen kann dem Kapitel 7 des Umweltberichts entnommen werden.

		Ökopunkte
Eingriff		-59.432
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Bebauungsplan Kleingartenanlage III-Mundelsheimer Straße	4.494
	Streuobstwiese auf Flurstück Nr. 3291	3.032
	Ersatzmaßnahme Pfützäcker	58.570
Kompensationsüberschuss		6.664

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass der Eingriff rechnerisch ausgeglichen ist und sogar ein geringer Überschuss von 6.664 Ökopunkten entsteht. Nach Umsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist im Hinblick auf die allgemeinen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ein Ausgleich erreicht.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2017 und 2018 durchzuführen und abzuschließen.