

IV. VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weiherwiesen“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weiherwiesen“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet „Weiherwiesen“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach als geplante Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 29. Oktober 1998 rechtswirksam und wurde für den Planungszeitraum bis 2005 ausgelegt. Die geplante Gewerbefläche stellt derzeit den einzigen Entwicklungsbereich für Gewerbe innerhalb der Gemeinde Ottenbach dar.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 332, sowie einen Teil des Flurstücks 334/2. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf rund 1,3 ha. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt und befindet sich westlich der Salacher Straße am südlichen Ortrand der Gemeinde. Durch die Krumm wird sie vom bereits bestehenden Gewerbegebiet getrennt. Im Osten schließt eine große Holzlagerfläche einer ortsansässige Zimmerei an. Erschlossen wird das Gebiet über den Kreuzwiesenweg im Nordosten. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Größe, Topografie und der Nähe zum bestehenden Gewerbe eine sinnvolle Ergänzung der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde dar.

Im Zuge der Untersuchungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat sich insbesondere in den letzten Jahren gezeigt, dass innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete, für die hier angesiedelten Betriebe, kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Auch die stetig zunehmende Anfrage nach Entwicklungsmöglichkeiten durch ortsansässige Unternehmen, zeigt dass innerhalb der Gemeinde ein großer Bedarf besteht, weitere gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen. Um für diese erforderlichen Gewerbebauflächen verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die bislang vorliegenden Informationen lassen keine unüberwindlichen Hindernisse bei der Fortführung der Planung zum Gewerbegebiet „Weiherwiesen“ erkennen. Das Büro mquadrat hat daher zusammen mit der Verwaltung bereits einen ersten Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt, um die städtebaulichen Grundzüge und die Erschließung darzustellen. Dieser ist auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse als vorläufig zu bezeichnen und kann sich im Zuge des weiteren Verfahrens verändern.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde westlich des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Salacher Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden und Westen durch den Kreuzwiesenweg begrenzt, im Osten durch ein Holzlager einer ortsansässigen Zimmerei und im Süden durch die Krumm. Weiter nordöstlich erstrecken sich freie Wiesen und landwirtschaftliche Felder.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Vorentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.10.2024 maßgebend (s. Anlage).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Ottenbach ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt. Die Flächen sind im Regionalplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eisingen-Ottenbach-Salach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan

4 Bestehendes Planungsrecht

Östlich angrenzend existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Holzhäuserbach“ von 1996. Für das bestehende angrenzende Gewerbegebiet südlich der Krumm besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, rechtskräftig seit 07.12.1973. Innerhalb des Plangebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker, Wiesenflächen, landwirtschaftliche Wegeflächen). Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung der Flächen gehen hochwertige Ackerflächen verloren.

5.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten zur Krumm leicht ab.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Südlich entlang der Krumm befindet sich das FFH-Gebiet Rehgebirge und Pfuhlbach mit Schutzgebiets Nr. 7224311.

Westlich und südlich grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.17.001 Hohenstaufen, Rechberg, Stufen mit Aasrücken und Rehgebirge an.

Entlang des Krummufers sind auch verschiedene einzelne Biotop zu verzeichnen, die nach BNatSchG als Auwälder, Feldhecken und Feldgehölze bzw. naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer geschützt sind.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer hat die Mitwirkungsbereitschaft zur Umsetzung des Gewerbegebietes bereits bekundet.

5.5 Verkehr, ÖPNV

In ca. 400m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Ottenbach Siedlung“ (Linien 941) mit Anbindung nach Göppingen.

5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Südlich angrenzend verläuft die Krumm als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht beigelegt werden. Der Umweltbericht wird die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.) behandeln.

7 Artenschutz

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) wird das Plangebiet einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Habitatpotenzialanalyse

Der größte Teil der Vorhabensfläche besteht aus einer Ackerfläche und Intensivgrünland, diese Nutzungstypen sind im Allgemeinen für den Artenschutz von geringer Bedeutung. Eine Habitateignung für Spezialisten der Vogelwelt (Bodenbrüter, z.B. Schafstelze oder Wachtel) kann nicht ganz ausgeschlossen werden, für die Feldlerche ist die Eignung eher ungünstig (Kulissenwirkung durch Gehölze).

Eine Eignung für Reptilien (hier speziell die Zauneidechse) konnte nicht festgestellt werden, da wichtige Teillebensräume in Form von Aufwärmflächen in Kombination mit extensiven, ungestörten Bodenbereichen sowie Versteckmöglichkeiten fehlen.

Auf dem Flurstück 332 steht ein Schuppen. Durch kleinere und größere Öffnungen besteht die Möglichkeit, über die Außenwände und das Dach ins Innere zu gelangen. Sollte der Schuppen abgerissen werden, bedarf es weiterer Untersuchungen auf ein Vorkommen oder Spuren von geschützten Tierarten, wie Vögel und Fledermäuse, um Verbotstatbestände auszuschließen.

Bei Eingriffen in das gewässerbegleitende Gehölz, z. B. im Zuge des Anschlusses der Entwässerung an das Regenrückhaltebecken, an den Bach „Krumm“, sind die Gehölze genauer auf ein Vorkommen des Juchtenkäfers (*Osmoderma eremita*) zu untersuchen. Die Datenauswertung des FFH-Gebiets „Rehgebirge und Pfuhlbach“ bestätigt ein Vorkommen des Juchtenkäfers in diesem Gebiet.

Folgende Arten bzw. Artengruppen sind demnach bei einem geplanten Eingriff in die potenziellen Habitate (Schuppen und Gehölze) genauer zu untersuchen:

- Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten und Fledermäuse im/am Schuppen.
- Vorkommen des Juchtenkäfers in dem als FFH-Gebiet ausgewiesenen Auenwald entlang vom Bach „Krumm“.

FFH-Vorprüfung

Bei einer möglichen Entwässerung Richtung Osten in das Regenrückhaltebecken kommt es zu einem Eingriff in das FFH-Gebiet. Dadurch ist die Durchführung einer FFH-Vorprüfung erforderlich, um die Erheblichkeit eines Eingriffes in die Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhangs II zu bewerten.

8 Schall

Zu Beginn des Planungsvorhabens wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben, in der überschlägig geprüft werden sollte, ob es durch den Quell- und Zielverkehr des geplanten Gewerbegebietes zu einer beurteilungsrelevanten Verkehrslärmzunahme an der Wohnbebauung entlang des Kreuzwiesenwegs zu erwarten ist.

Um die Zunahme der Verkehrslärmbelastung an der Wohnbebauung im Kreuzwiesenweg zu ermitteln, wurden die Verkehrsmengen auf dem Kreuzwiesenweg, der Teckstraße, der Stufenstraße und der Hauptstraße für den heutigen Zustand sowie für den Zustand mit Gewerbegebiet ermittelt.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurden die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm an den Wohnhäusern Kreuzwiesenweg 5 und 9 ermittelt. Die Untersuchung haben ergeben, dass es durch das Gewerbegebiet zwar zu einem Anstieg des Neuverkehrs und damit einer deutlich hörbaren Pegelerhöhung kommt. Da die angrenzende Wohnbebauung jedoch als Mischgebiet eingestuft wird (siehe Bebauungsplan „Kreuzwiesen II“, rechtskräftig seit 07.10.1999), liegen die Pegelerhöhungen gemäß Schutzanspruch für Mischgebiete (MI) im zumutbaren Bereich.

Somit sind durch die Planung des Gewerbegebietes keine spezifischen Maßnahmen zum Schutz der Anwohner notwendig.

Die konkreten Untersuchungsergebnisse sind der fachtechnischen Stellungnahme S23577_SIS_01 des Büros RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG zu entnehmen.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Verkehrliche Anbindung, Innere Erschließung

Das Gebiet soll über den nördlich angrenzenden Kreuzwiesenweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Dieser soll mit einer Breite von 7,00m Richtung Süden weitergeführt werden und endet in einem Wendehammer. Ausgehend vom Kreuzwiesenweg führt ein landwirtschaftlicher Feldweg in die freie Landschaft. Die geplanten Grundstücke können direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

9.2 Nutzung / Bebauung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Gewerbebauflächen dienen. Die geplanten Gebäudehöhen sind mit 12,00m Höhe an das bestehende, südlich gelegene Gewerbegebiet angelehnt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorgesehenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete (GE 0,8).

Am südlichen Rand der geplanten Baugrundstücke, im Übergang zur Krumm, wird das Gebiet eingegrünt. Dies trägt zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei. Entlang der Krumm wird gem. § 29 Wassergesetz BW ein 5m breiter Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässerufers aufgenommen.

9.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen.

Es ist geplant das Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser in die Krumm abzuleiten. Vor der Einleitung in die Krumm ist eine Rückhaltung des Wassers und Pufferung des Abflusses erforderlich. Lage und Ausgestaltung dieser Rückhaltung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation im Kreuzwiesenweg abgeleitet werden.

10 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Der Eigentümer hat gegenüber der Gemeinde die Mitwirkungsbereitschaft zur Umsetzung der Planung bekundet.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 12.193 m² (1,3 ha).

Abzüglich von Bestandsflächen, der geplanten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ergibt sich derzeit ein Anteil an Bauland von 9.320 m².

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18