

Gemeinde Weissach im Tal
OT Unterweissach

Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Wanne - 1. Änderung und Erweiterung"

Begründung

Stand: 15.07.2021/27.04.2023/19.07.2023



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biologin

Projektnummer: 19.060

Begründung.....	1
1. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Plangebiet	1
3. Übergeordnete Planung.....	1
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	3
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	3
6. Umweltverträglichkeit	4
7. Grünordnung.....	4
8. Bodenordnung	5

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal hat festgestellt, dass der Bedarf an größeren gewerblichen Flächen (bis ca. 1 ha) im Gewerbegebiet „Wanne“ größer ist als bisher angenommen. Insbesondere im Südwesten bieten die jetzigen Flächen nicht den Raum dafür notwendige Gebäudetiefen sowie benötigte Flächen für Stellplätze und die innere Erschließung des bereits ansässigen Betriebs zu ermöglichen. Durch die Planänderung und Erweiterung soll die erforderliche Mehrfläche gesichert werden und somit der Erhalt des Betriebs gesichert werden. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Bebauungsplan „Wanne“ erhöht, um auch hier eine weitere Ausnutzung der bestehenden Gewerbefläche zu ermöglichen. Dies hat den Effekt, dass ein größeres Spektrum an Gewerbebetriebe sich ansiedeln können und somit der ein weiterer Verbrauch von Flächen in der freien Landschaft, reduziert wird.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterweissach in der Gemeinde Weissach im Tal. Es umfasst die Fläche der gewerblichen Bauplätze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wanne“ und eine Erweiterung von etwa 25 m in westlicher Richtung, die die südliche Gewerbefläche betrifft. Somit ergibt sich eine Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung von ca. 1,57 ha, wobei die Erweiterung eine Fläche von ca. 0,26 ha einnimmt.

Der Geltungsbereich verläuft im Osten an der Straßenbegrenzungslinie; die Verkehrsflächen wurden hier nicht miteinbezogen, weil keine Änderungen geplant sind. Im Norden wurde die bisherige Abgrenzung aufgenommen. Im Süden sind die vorhandene Abgrenzung und deren Verlängerung nach Westen aufgenommen. Verkehrsflächen zwischen den gewerblichen Flächen wurden einbezogen, um einen einheitlichen Geltungsbereich zu erhalten.

Planungsrechtlich sind die Flächen westlich und nördlich dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Die östlich gelegenen Flächen sind weiterhin durch den seit 19.09.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wanne“ erfasst. Südlich liegen die überörtlichen Verkehrsflächen der K 1907 und daran anschließend die Flächen einer Gärtnerei.

3. Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Backnang ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils bereits als Fläche für Gewerbe dargestellt. Die Bereiche der Erweiterungsfläche sind als Fläche für die Landwirtschaft enthalten und können bei der nächsten Änderung entsprechend angepasst werden. Bei einer zukünftigen Erweiterung nach Westen ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchzuführen.

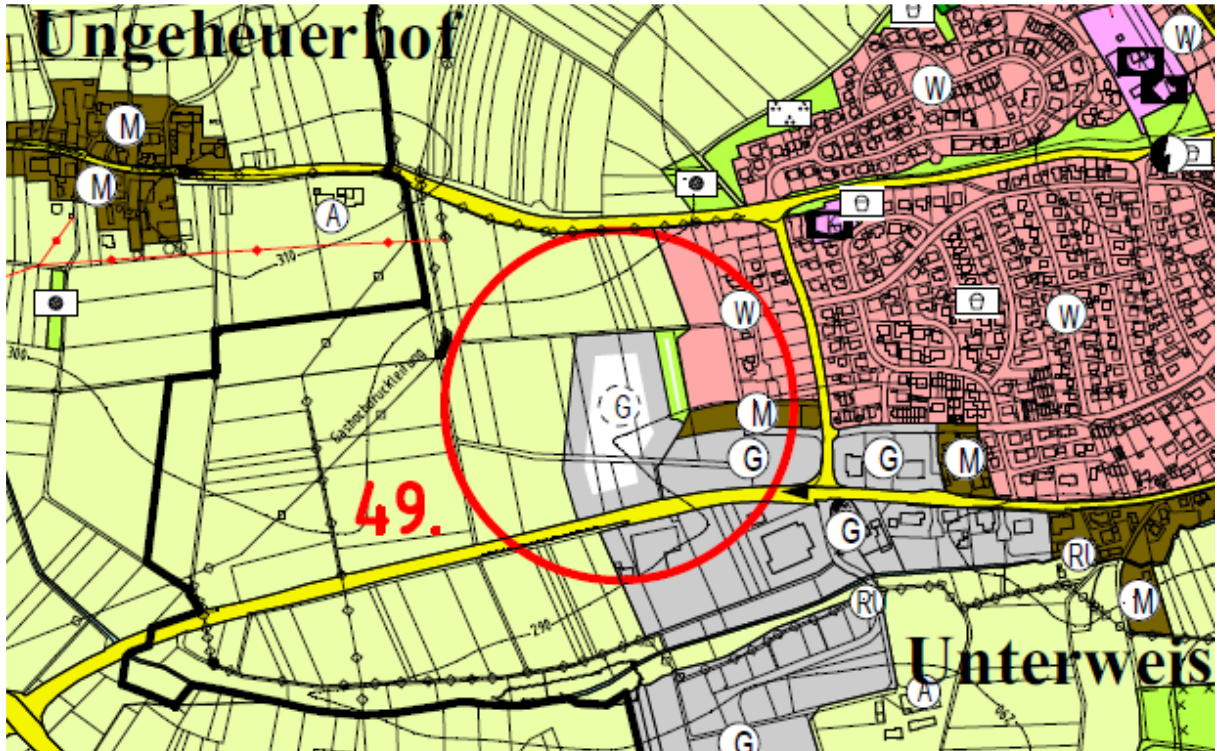


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte noch als Siedlungsfläche Wohnen und nur im südlichen Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Das Plangebiet befinden sich teilweise im Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2 [G]) sowie im Regionaler Grünzug und einer Vorbehaltsfläche für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1 [G]). Nach Rücksprache mit dem Verband Region Stuttgart ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Wanne“ in den Regionalen Grünzug, in einem vertretbaren Rahmen möglich. Dies wird mit dem Bebauungsplan Wanne „1. Änderung und Erweiterung“ eingehalten. Der Regionale Grünzug würde eine abschließende Ausformung erhalten.

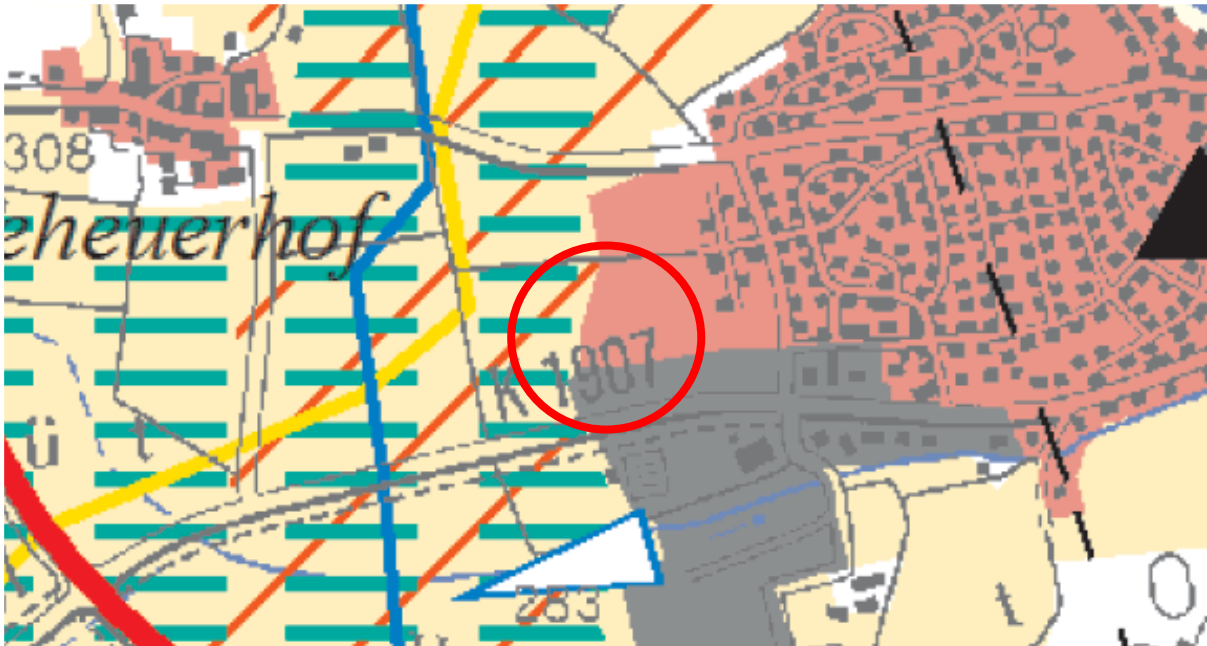


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen für die gewerblichen Flächen wurden inhaltlich weitgehend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wanne“ übernommen und teilweise vereinfacht und den neueren rechtlichen Entwicklungen angepasst.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden erhöht, um die gestiegenen ökologischen Anforderungen an die Gebäude ermöglichen zu können, die mehr Unterkonstruktionsflächen der Hallen benötigen, sowie die nachgefragten größeren Gebäudehöhen zu ermöglichen.

Bezüglich der Lärmkontingente wurden die bestehenden Festsetzungen übernommen und nur den geänderten Grundstückszuschnitten angepasst. Die rechnerisch ermittelten Mittelwerte wurden geringfügig reduziert, um die Mehrflächen zu berücksichtigen. Sollten höhere Werte notwendig sein, muss das Gutachten überarbeitet werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist durch die bereits hergestellten Anlagen gesichert und muss für die Erweiterung nach Westen nur geringfügig erweitert werden.

Die ursprünglich als Verkehrsfläche ausgewiesene provisorische Wendeanlage wurde, im Norden, um eine spätere Bebauungsplanänderung zu vermeiden, als Fahrrecht ausgewiesen. Diese liegt innerhalb der Baugrenzen und darf somit auch überbaut werden, solange die Fläche auf Straßenniveau in einer Durchfahrtshöhe von 4,5 m für das Wenden der Lkw zur Verfügung steht. Die Wendeanlage im Westen wurde aus der Planung entfernt. Entsprechende

Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Lkw) können auf der südlich anschließende Gewerbefläche wenden.

Die angedachten Entwässerungsgräben für das Regen- und Außenbereichswasser werden ebenfalls im westlichen Anschluss wieder erstellt. Das bereits erstellte Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert um das anfallende Wasser der Erweiterungsflächen aufzunehmen.

6. Umweltverträglichkeit

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und dokumentiert. Der Umweltbericht liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Teil sind bereits realisiert, für die Erweiterungsfläche ergibt sich ein weiteres Defizit von 39.344 Ökopunkten. Mit der Ökokontomaßnahme „Geren“ kann das Defizit Schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung und Erweiterung des bestehenden Streuobstbestands und des Unterwuchs sowie die Förderung von feuchten Standorten durch die Anlage eines Kleingewässers. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ca. 3,5 ha großen Schwerpunktgebiets der Biotopverbundplanung für die Gemeinde Weissach im Tal. Durch Aufwertung der bestehenden Flächen wird langfristig der Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte gestärkt. Die Maßnahme wird auf Basis der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) bilanziert. Dabei wird der derzeitige Bestand der Planung gegenübergestellt. Insgesamt können durch die Umsetzung der Maßnahme 65.127 Ökopunkte generiert werden. Die Ökokontomaßnahme liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Westlich des Plangebiets befinden sich mindestens drei Reviere der Feldlerche. Eine Revierschiebung bzw. ein Revierverlust wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wanne“ berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Buntbrache hergestellt. Da die Erweiterungsflächen zur Bereitstellung von Stellplätzen dienen, ist mit keiner zusätzlichen Kulissenrechnung zu wirken. Aus diesem Grund sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Feldlerche erforderlich.

7. Grünordnung

Am südlichen Rand des Plangebiets erhält Unterweissach durch eine breite großkronige Laubbaumallee einen attraktiven Ortseingang, der sich weiter östlich im Bestandsgebiet in dieser Art wiederfindet und damit die Angliederung des Gebiets fördert. Ebenfalls können auf der Fläche Habitatstrukturen für Eidechsen erstellt werden. Am westlichen und nördlichen Rand des Gebiets, fasst eine Baumreihe die geplanten Gewerbeflächen und bildet somit einen Übergang zur offenen Landschaft.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind, bis auf die Neuaufteilung der Flurstücke, nicht erforderlich. Die Flächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. der erweiterungswilligen Eigentümer.