

Gemeinde Weissach im Tal

OT Unterweissach

Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

"Wanne – 1. Änderung und Erweiterung"

Zusammenfassende Erklärung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
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

Projektnummer: 19.060

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen	1
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	2
4.	Abwägung und Planung	5

1. Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen

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.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, berücksichtigt.

Bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung bzw. Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, einhergehend mit Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche. Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet.

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 Revierverschiebung 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.

3. **Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange**

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 15.07.2021 vom Gemeinderat gefasst. Im Anschluss erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt am 12.08.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand vom 20.08.2021 bis 20.09.2021 statt. Ebenfalls wurde am 24.08.2021 eine Informationsveranstaltung im Bürgerhaus der Gemeinde Weissach im Tal zum Bebauungsplan durchgeführt. Im Zeitraum der Auslegung wurden folgenden wesentlichen Stellungnahmen vorgetragen.

Der Fachbereich Raumordnung des Regierungspräsidium Stuttgart weist auf die Lage des Plangebiets im Regionalgrünzug G16 „Backnanger Bucht“ Plansatz 3.1.1 (Z), auf die teilweise Lage im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Plansatz 3.2.2 (G) sowie auf die Lage im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Plansatz 3.2.1 (G) im Regionalplan Stuttgart hin. Zusätzlich weist er darauf hin, dass der Bebauungsplan teilweise nicht aus dem FNP Entwickelt wird.

- Der In den aktuellen Bebauungsplanunterlagen wurden die Erweiterungsfläche von ehemals 0,6 ha auf 0,26 ha verringert. Diese dient lediglich dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wanne“ als Erweiterungsfläche. Der Flächenbedarfsnachweis ergibt sich aus den bereits vorliegenden Planungen des ansässigen Betriebs. Die Fläche, die der Betrieb benötigt, kann an keiner anderen

Stelle der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, da diese überwiegend der inneren Verkehrlichen Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebs.

- Da die Fläche des Eingriffs in den regionalen Grünzug durch die aktuelle Planung in etwa halbiert wurde, kann von einer abschließenden Ausformung des regionalen Grünzugs an dieser Stelle gesprochen werden. Dies wurde auch so vom Verband Region Stuttgart in mehreren Abstimmungen in Aussicht gestellt.
- Es wird anerkannt, dass der Erhalt guter Ackerböden eine hohe Priorität besitzt. Mit der Verringerung des Geltungsbereichs wird hier ein Kompromiss zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der Gewerbeentwicklung getroffen.
- Aufgrund des verringerten Eingriffs durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs, werden die übergeordneten Zielsetzungen des Regionalplans an dieser Stelle in einem sehr geringen Maße tangiert. Die Funktionsfähigkeit des Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege wird nicht beeinträchtigt.
- Durch die Verringerung der Erweiterung ist nach Absprache mit der vVG Backnang keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der Flächennutzungsplan wird bei der Fortschreibung angepasst.

Das Amt für Umweltschutz des Landratsamts Rems Murr Kreis weist darauf hin, dass noch zu prüfen ist in wie weit die geplante Erweiterung des Plangebiets Auswirkungen auf die angrenzenden Feltlerchenreviere hat. Der Fachbereich Bodenschutz sieht die Erweiterung kritisch, da hier Hochwertige Böden versiegelt werden. Der Fachbereich Kommunale Abwasserbeseitigung regt an die Bemessung des bestehenden Rückhaltebeckens durch das zusätzlich anfallende Regenwasser nachzuweisen.

- Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen geht hervor, dass von keiner Beeinträchtigung der Feldlärchenreviere durch die geringe Erweiterung auszugehen ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um etwa die Hälfte verringert. Der Eingriff in den Boden bzw. der Verlust von Hochwertigen Ackerböden wurde somit minimiert.
- Das anfallende Niederschlagswasser, durch eine Erweiterung des Bebauungsplans, kann vom bestehenden Retentionsbecken aufgenommen werden. Bei der Planung des RRB im Bereich Wanne, wurde schon eine geringe spätere Erweiterungsfläche mit einkalkuliert.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Backnang weist darauf hin das, dass Plangebiet nur Teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und eine Änderung des FNP notwendig ist.

- Nach Rücksprache wird eine FNP-Änderung aufgrund der Verringerung der Erweiterungsfläche nicht notwendig. Der FNP wird im Zuge der Fortschreibung an dieser Stelle berichtigt.

Am 27.04.2023 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen, die entsprechenden Beschlüsse gefasst und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung

erfolgte im Amtsblatt am 04.05.2023. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 15.05.2023 bis 23.06.2023 statt. Im Zeitraum der Auslegung wurden folgende wesentlichen Stellungnahmen vorgetragen.

Das Umweltamt des Landratsamts Rems Murr Kreis weist darauf hin, dass die genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Reptilen und Schmetterlinge umzusetzen sind. Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Böden mit Hoher Qualität befinden und das Plangebiet als Fläche landbauwürdige Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist, ausgewiesen ist.

- Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden umgesetzt. Eine ökologische Baubegleitung wird im Zuge der Baumaßnahmen eingesetzt.
- Die Bedenken der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die jetzige Erweiterung ergibt sich daraus, dass der bestehende Gewerbebetrieb eine Erweiterungsfläche benötigt und die Gemeinde Weissach im Tal keine anderen passenden Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Reduzierung der Gesamtfläche der Erweiterung wurde bereits ein Kompromiss zwischen Gewerbeentwicklung und Landwirtschaft an dieser Stelle getroffen.

Der Fachbereich Raumordnung des Regierungspräsidium Stuttgart weist auf die teilweise Lage im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Plansatz 3.2.2 (G) sowie auf die Lage im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Plansatz 3.2.1 (G) im Regionalplan Stuttgart hin.

- Die teilweise Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ist bekannt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Lage nochmals genauer beschrieben. Da es sich um eine kleinräumige Erweiterung für einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt, ist die Abwägung an dieser Stelle getroffen worden, dem Gewerbebetrieb die Fläche zur Verfügung zu stellen, da keine anderen passenden Flächen für diesen besteht. Durch die Reduzierung der Fläche bereits im Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde ein Kompromiss zwischen Gewerbeflächenbereitstellung und Ausweisungen des Regionalplans eingegangen. Mit der Ortsrandbegrünung wird ebenfalls auf die Belange des Regionalplans an dieser Stelle eingegangen.

Der Verband Region Stuttgart weist darauf hin, dass die Erweiterungsfläche bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden muss. Zusätzlich weist er darauf hin, dass eine Erweiterung der Erschließungsstraße nach Westen nicht möglich ist, da sich hier der Regionalgrünzug befindet. Er weist abschließend noch auf die Belange des Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege hin

- Die Erweiterungsfläche wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.
- Eine weitere Erweiterung der verkehrlichen Flächen bzw. eine weitere Zufahrt zum Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der regionalplanerischen Gegebenheiten nicht vorgesehen. Diese ist erst dann vorgesehen, sollte eine größere räumliche Erweiterung (Bspw. interkommunales Gewerbegebiet) möglich sein. Die ca. 30 m lange eingetragene Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird zur verkehrlichen

Erschließung des südlichen Gewerbebetriebs benötigt. Diese bildet die Zufahrtsmöglichkeit für dortige weitere Stellplätze und Hofflächen. Die im Planteil außerhalb des Geltungsbereichs dargestellte gestrichelte Einmündung in die Stuttgarter Straße wird aus dem Planteil genommen.

- Die Belange werde dahingehend berücksichtigt, dass eine Reduzierung der Erweiterung stattgefunden hat. Zudem wird mit der geplanten Ortsrandeingrünung ebenfalls Rücksicht auf das Vorbehaltsgebiet genommen.

Am 19.07.2023 hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt, abgewogen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Ebenfalls erfolgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB und § 74 LBO). Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschluss am 24.08.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Weissach im Tal ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

4. Abwägung und Planung

Die Planung wurde erforderlich, da die Gemeinde Bedarf darin sah, die Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde zu stärken und ansässigen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten bereit zu stellen. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Gewerbeentwicklung durch die Planungsrechtliche Voraussetzungen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft, Natur und Landschaft.

Backnang, den 18.08.2023

.....

roosplan

Andreas Gutscher B.Sc. Stadt und Raumplanung