



GEMEINDE RIETHEIM-WEILHEIM

Gemeindeverwaltung
Rathausplatz 3
78604 Rietheim-Weilheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hinteres Öschle - 2. Erweiterung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

VORENTWURF

Stand: 02.10.2020

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner, tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Bebauungsplanverfahren	4
3.2	Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen.....	5
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinteres Öschle - Erweiterung“	6
4	STANDORT- UND PLANUNGSALTERNATIVEN	6
5	ERSCHLIEßUNG	7
5.1	Entwässerung	7
5.2	Brand- und Katastrophenschutz	7
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
6.1	Zusammenfassung Umweltbericht.....	8
7	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	8
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
8.4	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
8.5	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
8.6	Private Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
8.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
8.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8.9	Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
9	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen	11
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	11
10.1	Verfahrensdaten.....	11

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hinteres Öschle – 2. Erweiterung“ Fassung vom 08.10.2019 (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i.Br.)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hinteres Öschle – 2. Erweiterung“ Fassung vom 08.10.2019 (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i.Br.)

BEGRÜNDUNG

1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Fa. Container Marquardt plant eine weitere Erweiterung im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände im Gewerbegebiet „Hinteres Öschle“ auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Im Zuge der stetigen Erweiterung des Dienstleistungsangebotes stößt der Betrieb auf dem Gelände in Weilheim und mit den vorhandenen Räumlichkeiten an die Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten. Einhergehend mit den stetig gestiegenen ökologischen Anforderungen bspw. an die stoffliche Trennung, erfolgt auch eine Differenzierung der Lagerflächen sowie insgesamt ein größerer Flächenbedarf an (teilweise überdachten) Lagerflächen.

Das nördlich an das Betriebsgelände anschließende Grundstück Flst. Nr. 1464/2 befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Marquardt. Es ermöglicht eine Erweiterung der Betriebsfläche um etwa 1.400 m².

Die aktuellen Planungen sehen für die Erweiterungsfläche eine Nutzung als Lagerplatz für Container und für unbelastete Bauschuttzubereitungen vor. Der Bebauungsplan soll aber auch die Option für eine spätere Bebauung mit einer eingeschossigen Gewerbe- oder Lagerhalle berücksichtigen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung hat der Gemeinderat Riethem-Weilheim in öffentlicher Sitzung am 19.06.2018 den Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gefasst. In der Zwischenzeit wurde die Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen im Zuge dessen 6. Fortschreibung aufgenommen.

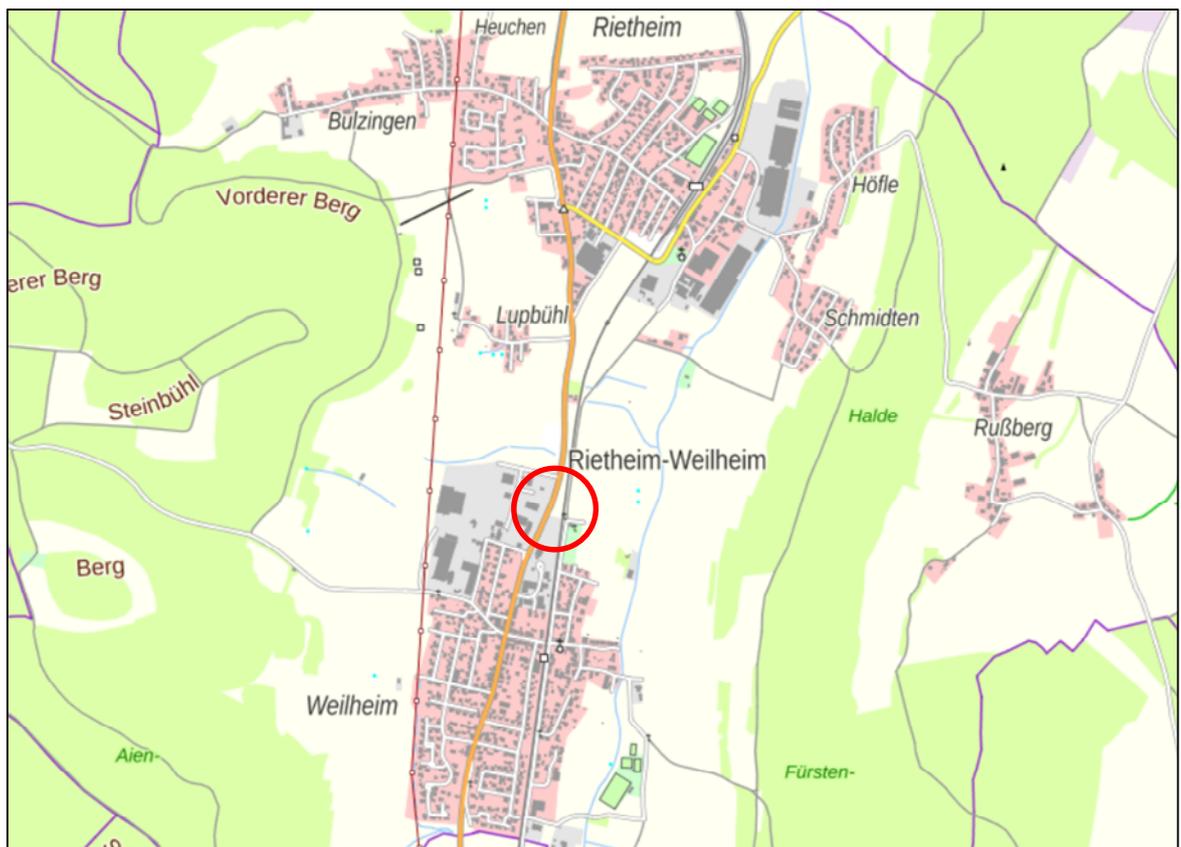


Abb.: Übersichtskarte: Lage des Bebauungsplangebietes am nördlichen Ortsrand von Weilheim

BEGRÜNDUNG

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Die rd. 1.370 m² große Erweiterungsfläche (Flst. 1464/2), gelegen zwischen der B 14 und der Bahnlinie, schließt unmittelbar nördlich an das bestehende Betriebsgelände an. Sie liegt, im Gegensatz zum bisherigen Standort auf Rietheimer Gemarkung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2.067 m² einschließlich einer rd. 700 m² großen Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hinteres Öschle – Erweiterung‘.



Abb.: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Datenquelle: LGL. www.lgl-bw.de)

Die geplante Gewerbegebietserweiterung befindet sich direkt nördlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet ‚Hinteres Öschle‘ im Ortsteil Weilheim. Bei dem Erweiterungsgrundstück handelt es sich um eine zwischen der Bundesstraße 14 und der Bahntrasse gelegene, spitz zulaufende Restfläche, die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.

Westlich der B 14 grenzen weitere Gewerbeflächen des Gebietes ‚Langes Gewand‘ an. Östlich der Bahnlinie liegt der Friedhof des Ortsteils Weilheim.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im gesetzlichen Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinteres Öschle - Erweiterung“

Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet ‚Hinteres Öschle‘ nach Norden erweitert.

Der nördliche Randbereich des bestehenden Bebauungsplans ‚Hinteres Öschle – Erweiterung‘ (rechtskräftig seit 08.12.2011) mit der dort festgesetzten Grünfläche wird bis zur bestehenden Baugrenze in den Erweiterungsbebauungsplan einbezogen und zu gewerblicher Baufläche überplant.

Das bestehende Baufenster soll entsprechend nach Norden erweitert werden. Gleichmaßen werden auch die im Randbereich des Betriebsgeländes zur westlich verlaufenden B14 geltenden Festsetzungen (begrünter Sicht- und Schallschutzwall einschl. straßenbegleitender Entwässerungsmulde sowie 12,0 m breiter Anbauverbotszone zur B14) in den Erweiterungsbebauungsplan übernommen.



Abb.: Der südlich bestehende B-Plan ‚Hinteres Öschle – Erweiterung‘ wird durch den B-Plan ‚Hinteres Öschle – 2. Erweiterung‘ um rd. 700m² überlagert und um rd. 1.400 m² nach Norden erweitert.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Hinteres Öschle – 2. Erweiterung‘ treten im Überlagerungsbereich der bisherige Bebauungsplan und die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

4 STANDORT- UND PLANUNGALTERNATIVEN

Das Bebauungsplanverfahren dient der Erweiterung des Betriebsstandortes der ansässigen Firma. Das Vorhaben ist insofern standortgebunden, als sich die Erweiterung sinnvollerweise an das Betriebsgelände anschließt. Eine Planungsalternative ist an diesem Standort aufgrund der räumlichen Situation nicht gegeben. Standortalternativen kommen nicht in Betracht, zur Gewährleistung einer ökonomischen Betriebsführung muss die

BEGRÜNDUNG

Erweiterungsfläche am Standort mit den vorhandenen betrieblichen Einrichtungen angeschlossen werden.

5 ERSCHLIEßUNG

Für die Betriebserweiterung sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Verkehrszufahrt erfolgt über das bestehende Betriebsgelände, das über die Straße „Hinteres Öschle“ erschlossen ist.

Die Anbindung der Erweiterungsfläche an die technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist über die vorhandene Infrastruktur des Betriebsgeländes möglich.

5.1 Entwässerung

Die Erweiterungsfläche ist flächenmäßig beim Kanalisationsplan der Gemeinde Riethem-Weilheim aus dem Jahre 1982/87 nicht erfasst, technisch jedoch anschließbar. Die Detailplanung der Entwässerung der Erweiterungsfläche einschließlich dem Nachweis der evtl. erforderlichen Niederschlagswasserbehandlungsanlagen ist auf Genehmigungsebene im Rahmen des Entwässerungsgesuchs mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und ggf. wasserrechtlich zu genehmigen.

5.2 Brand- und Katastrophenschutz

Nach dem Großbrand auf dem Betriebsgelände im Jahr 2017 wurden von Seiten der Feuerwehr Anregungen zur Optimierung der Löschwasserversorgung an die Gemeinde herangetragen. Folgende Maßnahmen sind in Vorbereitung und sollen umgesetzt werden.

Zur Gewährleistung einer „Barrierefreien“ Wasserzuführung vom Faulenbach her, soll im Bereich des Bahnübergangs eine fest installierte Leitung (Unterquerung) unter der Bahn hindurch mit beidseitigen Anschlüssen hergestellt werden.

Für das Betriebsgelände soll eine zweite Feuerwehrezufahrt von der B14 aus angelegt werden.

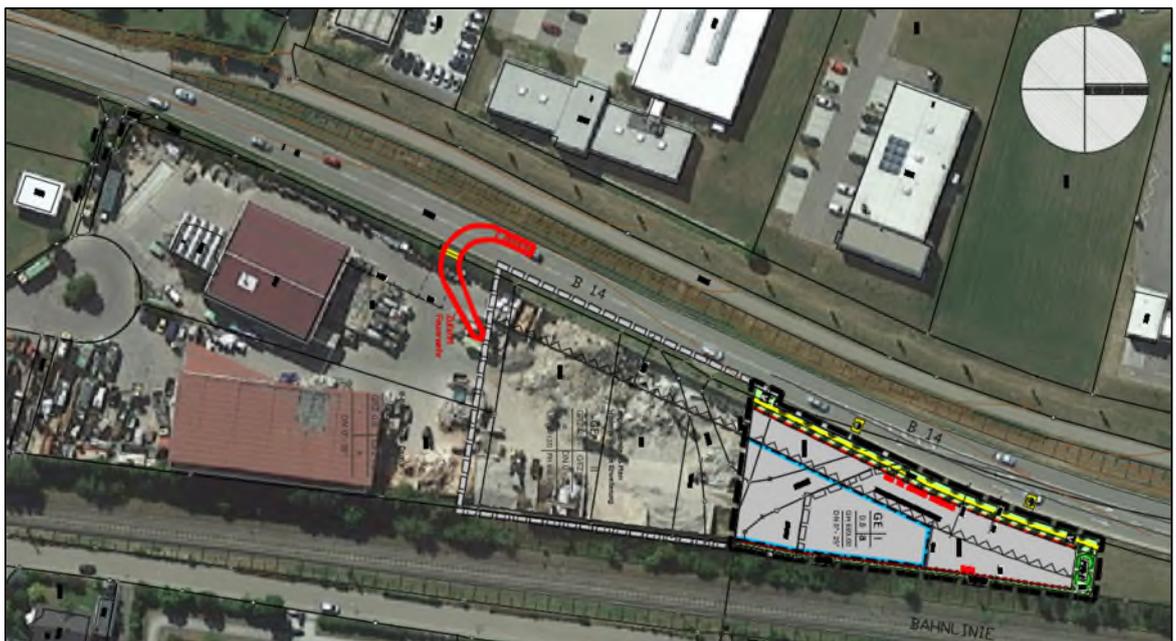


Abb.: geplante zusätzliche Feuerwehrezufahrt im zentralen Bereich des Gesamtareals.

BEGRÜNDUNG

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die Ergebnisse ergeben sich aus den Anlagen:

- *Umweltbericht zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hinteres Öschle – 2. Erweiterung“ Fassung vom 08.10.2019 (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i.Br.)*
- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hinteres Öschle – 2. Erweiterung“ Fassung vom 08.10.2019 (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i.Br.).*

6.1 Zusammenfassung Umweltbericht

(Textauszug Umweltbericht, Kap. 10)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich hauptsächlich Fettwiesenflächen, außerdem ein Dominanzbestand aus Brennesseln sowie eine Lagerfläche. Im Süden schließt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet an den Geltungsbereich an.

Auf den vorgefundenen Biotoptypen besteht Habitatpotenzial für Mauer- und Zauneidechsen. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anhang 1) konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit bei Umsetzung der Baumaßnahme von streng geschützten Reptilien konnte somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, östlich der Eisenbahnstraße erstreckt sich der Naturpark „Obere Donau“. Weitere rechtlich geschützte Gebiete oder Objekte sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ragt mit seiner nördlichsten Spitze in den „Suchraum“ des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Von dem Eingriff sind vorwiegend die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs sowie die Konzeption der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf zum Zeitpunkt der Offenlage nach Abstimmung mit den Behörden.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung wird ergänzend verwiesen (Anlage).

7 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen vor betrieblichen Emissionen werden im Plangebiet analog zum bereits bestehenden Bebauungsplan Flächen für Immissionsschutzeinrichtungen ausgewiesen:

- Schall- und Sichtschutzwand an der östlichen Grenze des Betriebsgeländes entlang der Bahnlinie (gemäß Eintrag Planzeichnung).
- Schall- und Sichtschutzeinrichtung an der westlichen Grenze des Betriebsgeländes entlang der Bundesstraße B14 (gemäß Eintrag Planzeichnung).

BEGRÜNDUNG

Die Ausführung und Dimensionierung der Einrichtungen ist, auf das konkrete Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestellt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA-Lärm nachzuweisen.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll im vollen Umfang der Erweiterung des Gewerbebetriebes dienen. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherung des städtebaulich angestrebten Gebietscharakters in Bezug auf Nutzung und Gestaltung des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Um eine möglichst flächeneffiziente Baulandnutzung zu unterstützen und eine größtmögliche Flexibilität für die Nutzung der schmal geschnittenen Gewerbefläche einzuräumen, wird entsprechend § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch Flächen, die wasserdurchlässig angelegt sind eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ 1,0 ermöglicht.

Gebäudehöhen / Zahl der Vollgeschosse

Zwar sehen die aktuellen Planungen für die Erweiterungsfläche eine Nutzung als Lagerplatz für Container und für unbelastete Bauschuttzubereitungen vor. Dennoch soll der Bebauungsplan auch die Möglichkeit für eine eventuelle spätere Bebauung mit einer eingeschossigen Gewerbe- oder Lagerhalle schaffen.

Daher wird ein Baufenster für eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 693,00 m ü. NN festgesetzt.

Untergeordnete Dachaufbauten für betriebsnotwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß der Gebäudehöhe um 3,0 m überschreiten.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem Ziel einer effizienten Bebaubarkeit der Erweiterungsfläche wird durch die Festsetzungen der abweichenden Bauweise (a) und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ermöglicht. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

8.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Verkehrsgrünflächen

Die Bankett- und Muldenfläche der B 14 wird durch Festsetzung im Bebauungsplan als Verkehrsgrünfläche gesichert.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für die Erschließung des Gewerbegrundstücks werden keine weiteren Zufahrten zur B 14 zugelassen. Durch die Festsetzung des Zufahrtverbotes wird dies planungsrechtlich gesichert.

BEGRÜNDUNG

8.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die erforderliche Entwässerungsmulde entlang der B 14 wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

8.6 Private Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Maßnahmen dienen zur grünordnerischen Einbindung und visuellen Abschirmung der Gewerbefläche im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und tragen darüber hinaus zur Reduzierung und Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

8.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Längs der Bundesstraße wird entsprechend den Regelungen für das bestehende Betriebsgelände eine Anbauverbotszone von 12,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B14 festgesetzt.

Innerhalb dieses Bereiches sind Hochbauten wie Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 und 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

Eine Nutzung dieser Fläche als befestigte Hof- und Rangierfläche sowie zu Lagerzwecken für Container oder auch loses Lagergut in „Boxen“ ist zulässig.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umweltauswirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise auch aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Gebietes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen: Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz): Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG

8.9 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

s. Kap. 7

9 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Gewerbebauten und die Anpassung an das Ortsbild fördern.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht übermäßig eingeschränkt.

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

10.1 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		19.06.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		...
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		...
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt:

Tuttlingen, 02.10.2020

kommunalPLAN GmbH