

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ – 1. Änderung und Erweiterung
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die zurückhaltende Ausweisung an gewerblichen Bauflächen der letzten Jahre stehen der Gemeinde keine Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Das 1987 erschlossene "Gewerbegebiet Ost" sowie die Gewerbegebiete "Untere Schorteile II" und „Untere Schorteile III" sind eigentlich vollständig bebaut. Um Flächen für den örtlichen Bedarf anbieten zu können, wurde im Jahr 2000 das Gebiet „Untere Schorteile IV“ erschlossen. Auch in diesem stehen keine Gemeinde eigenen Flächen zur Verfügung.

Deshalb wurde am 02.12.2021 der Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ zur Rechtskraft gebracht. Das Gebiet soll im Herbst 2023 erschlossen werden.

Da die Gemeinde zwischenzeitlich in das Eigentum des westlich angrenzenden Grundstücks (Flst. Nr. 2627) gelangen konnte, besteht die Möglichkeit kleinräumig weitere Gewerbebauflächen am Standort zu schaffen.

Von den in der Gemeinde ansässigen Unternehmen wurde mehrfach der Bedarf an Erweiterungsflächen an die Gemeinde herangetragen.

Um kleineren und mittleren Betrieben in der Gemeinde bei Bedarf Gewerbebauflächen anbieten zu können, soll das Gebiet Schorteile kleinräumig erweitert werden.

Der Standort Schorteile ist hierfür äußerst geeignet (in Teilen vorhandene Erschließung, B10 ortsdurchfahrtsfrei erreichbar, keine größeren planungsrechtlichen Restriktionen erkennbar usw.) und geeignetere Flächen für Gewerbeansiedlungen innerhalb der Ortslagen von Gingen a.d. Fils sind nicht vorhanden.

Zusätzlich zur Erweiterung des Gewerbegebiets soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans das im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Untere Schorteile V“ hergestellte Eidechsenhabitat in den Bebauungsplan aufgenommen, entlang des Langen Lauch Bachs erweitert und planungsrechtlich gesichert werden.

Um für das Plangebiet verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittlere Fils - Lautertal waren die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens nicht als Gewerbebauflächen dargestellt, vom Landratsamt Göppingen war der Gemeinde die besagte Fläche jedoch als Gewerbebaufläche zugestanden.

Die Fläche wurde vom Landratsamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bestätigt.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde dann die Fläche des Plangebiets in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich genehmigt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ der durch die aktuelle Planung geändert und erweitert wird.

Nördlich direkt angrenzend besteht der Bebauungsplan „Untere Schorteile IV“ (Rechtskraft 31.03.2000).

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde im Gewann Langer Lauch. Es wird im Nordwesten durch die Brückenstraße und den davon abgehenden landwirtschaftlichen Weg (Flst. 2632), im Nordosten durch den Langen Lauch Bach, im Südosten durch den landwirtschaftlichen Weg (Flst. 2616) begrenzt und erstreckt sich nach Südwesten auf eine Entfernung von ca. 50 m zur Brunnenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Schorteile V“ wird nach Westen auf das Flst. Nr. 2627) erweitert.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Bestand

5.1. Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, bestehende Nutzung

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Norden schließen die Verkehrsflächen der Brückenstraße an die Erweiterungsfläche an.

Bebauung ist auf den Erweiterungsflächen nicht vorhanden.

Das Eidechsenhabitat besteht aus einer Wiesenfläche mit Wurzelstöcken und Sandflächen.

5.2. Topografie

Das Plangebiet fällt nach Südwesten, zur Brunnenstraße hin ab.

5.3. Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden.

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Weit südlich des Plangebietes verläuft der Marrbach. Der Marrbach ist bis zu seiner Einmündung in die Fils naturfern ausgebaut und durch verschiedene Durchlässe eingeeengt, die bei erhöhtem Wasserabfluss eingestaut sind. Hierdurch werden große Flächen im nördlichen Bereich der Gemeinde bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ-100 statistisch alle 100 Jahre stattfindenden Hochwasserereignisse) und bei Extremereignissen (HQ-Extrem statistisch alle 1000 Jahre) überflutet. So auch die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche östlich der Brunnenstraße hin.

5.4. Eigentum

Die Erweiterungsflächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Ebenso die Flächen auf denen das Eidechsenhabitat umgesetzt wurde.

5.5. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Ebenso nicht in den Erweiterungsflächen.

5.6. Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet und auch in den Erweiterungsflächen nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.7. Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet und den Erweiterungsflächen befinden sich keine Gewässer. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft der Lange Lauch Bach. Ungefähr 260 m westlich des verläuft die Fils.

6. Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Erweiterung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Flächenversiegelung usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter.

7. Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Schorteile V“ Ende 2021 wurde auch der über die Abgrenzung des Bebauungsplans hinausgehende Bereich bis hin zur Brunnenstraße artenschutzrechtlich untersucht. In den westlichen Flächen waren keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ersichtlich (s. Anlage Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schorchteile“, Stand: 10.02.2021).

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Schorteile V“ erforderlichen CEF-Maßnahmen (Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen, Umsiedlung Zauneidechse und Schaffung Ersatzhabitat) wurden zwischenzeitlich unter fachkundiger Begleitung umgesetzt und dokumentiert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dient auch der planungsrechtlichen Sicherung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (Eidechsenhabitat) im Plangebiet.

Das Eidechsenhabitat wird entlang des Langen Lauch Bachs auf 300 m² erweitert und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Für die fachgerechte Entwicklung und Pflege dieses Habitats wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt (s. Anlage Artenschutz Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ 1. Änderung und Erweiterung, Stand: 05.06.2023).

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der vorliegenden kleinräumigen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8. Gewässer, Überflutungsflächen

Der naturferne Ausbau des Marrbach bis zu seiner Einmündung in die Fils und die Einengung durch verschiedene Durchlässe dieses Gewässers führt zur Überflutung großer Flächen im nördlichen Bereich der Gemeinde bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ-100 statistisch alle 100 Jahre stattfindenden Hochwasserereignisse) und bei Extremereignissen (HQ-Extrem statistisch alle 1000 Jahre). So auch der Flächen östlich der Brunnenstraße bis zum aktuellen Plangebiet.

Die Gemeinde ist derzeit bereits intensiv dabei, die Ursachen für alle Überflutungsflächen des Marrbachs zu beseitigen und für alle Flächen (Landwirtschaftsflächen, bestehende Gewerbegebiet und bestehende Wohngebiete) die Hochwassergefahr durch den Marrbach zu entschärfen. Die Planungen zur Lösung des Hochwasserproblematik des Marrbachs sind bereits weit gediehen. Die Umsetzung der Maßnahme soll in den nächsten Jahren erfolgen.

Die aktuelle Erweiterung des Bebauungsplans ist auf die Flächen außerhalb der im Fall eines 100jährigen Hochwassers (HQ-100) überfluteten Flächen begrenzt und erstreckt sich lediglich geringfügig auf Flächen, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ-Extrem) überflutet werden. Die Überflutungstiefen sind innerhalb des Plangebietes mit maximal 25 cm Tiefe nicht hoch.

Die Baugrenzen erstrecken sich nur in sehr geringem Maße auf die HQ-Extrem Flächen (ca. 67 m²). Durch eine Bebauung innerhalb der sehr kleinräumigen HQ-Extrem-Flächen mit geringen Überflutungstiefen sind Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden durch die Planung nicht zu befürchten. Zudem ist diese Betroffenheit lediglich temporär und wird mit Ausbau des Marrbachs entfallen.

9. Planungsziele und Planungskonzeption

Die Gemeinde konnte nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Unter Schorteile V“ das westlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 2627 erwerben. Deshalb soll das Gewerbegebiet auf die Teile dieses Grundstücks erweitert werden, die außerhalb der HQ-100 Flächen liegen.

Diese Gewerbegebietsfläche kann entweder den östlich angrenzenden Bauplätzen zugeschlagen oder bei separater Aufteilung über die bestehende Brückenstraße erschlossen werden. Eine über die bestehende Erschließung und im rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ geplante Erschließung hinausgehende Erschließung ist nicht notwendig und geplant.

Der bestehende Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ soll auf die genannten Flächen erweitert werden. Das bedeutet die Planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Regelungen sollen auch für die Erweiterungsflächen gelten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Unter Schorteile V“ wurde die Umsiedlung von im Plangebiet aufgefundenen Zauneidechsen erforderlich. Die Umsiedlung wurde zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2618 wurde ein Ersatzhabitat für diese geschaffen. Da dieses bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Schorteile V“ nur als Interimsquartier vorgesehen war, wurde auf eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan verzichtet. Nun soll das Ersatzhabitat als dauerhaftes Eidechsenquartier erhalten, entlang des Langen Lauch Bachs auf eine Fläche von ca. 300 m² erweitert und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, von Bebauung freizuhalten Flächen, Stellung der baulichen Anlagen, Verkehrsflächen, Bereiche ohne Zu- und Abfahrten, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft, Pflanzgebote) des Bebauungsplans „Untere Schorteile V“ werden beibehalten und gelten somit auch für die Erweiterungsfläche.

Die Baugrenzen werden auf die Erweiterungsfläche ausgeweitet. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt. Hierdurch wird der Straßenraum von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Die bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche, auf der das Eidechsenhabitat hergestellt wurde, wird als öffentliche Grünflächen festgesetzt und es ist eine Festsetzung zur Sicherung, Pflege und der Erhalt des Eidechsenhabitats in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Eidechsenhabitat wird entlang des Langen Lauch Bachs auf 300 m² Fläche erweitert.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die Bauordnungsrechtlichen Regelungen (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen) des Bebauungsplans „Untere Schorteile V“ werden beibehalten und gelten somit auch für die Erweiterungsfläche.

12. Bodenordnung

Sowohl die Erweiterungsflächen als auch die Flächen des Eidechsenhabitats befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

13. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 19.060 m² (ca. 1,9 ha).

Hiervon entfallen 2.546 m² auf die Erweiterungsflächen. Das Eidechsenhabitat hat eine Größe von 300 m².

Abzüglich der Verkehrsflächen (2.367 m²) und öffentlicher Grünflächen (Eidechsenhabitat) ergibt sich ein Anteil von Bauland von 16.393 m².

25.07.2023



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

Anlagen

- 1. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Ergebnisbericht der Untersuchungen) zum Bebauungsplan „Schorchteile“ in Gingen an der Fils, (Stand: 10.02.2021)**
- 2. Maßnahmen zum Artenschutz, Dokumentation der Zauneidechsen Vergrämung zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“, (Stand: 17.05.2022)**
- 3. Artenschutz Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ 1. Änderung und Erweiterung, (Stand: 05.06.2023)**