



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 11.12.2012

Vorlagen Nr. 88/2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"
Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und Zustimmung zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 22.11.2012

Vorberatungen

Gemeinderat

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

I. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans (sh. auch S. 2 d. Begründung)

Die Fa. AST Arbeitssicherheit & Technik beabsichtigt, ihren Betrieb in das Plangebiet zu verlagern. Zusätzlich soll die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik im Plangebiet angesiedelt werden. Das Betriebsgelände der Fa. AST befindet sich derzeit im Ortsteil Herrlingen und weist keine Flächenreserven für die notwendigen Erweiterungen auf. Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik belegt derzeit Mietflächen im Gewerbegebiet Dornstadt Lerchenbergstraße Ost, die ebenfalls keine Erweiterung der Firmenaktivität ermöglichen.

Den beiden Firmen ist daran gelegen, ihre Betriebe in räumlicher Nähe zu ihren Wohnorten in Blaustein Dietingen anzusiedeln. Nach einer Prüfung möglicher Standorte innerhalb der Gemarkungen von Markbronn und Dietingen sind als Ergebnis die Flurstücke des Geltungsbereiches für die Verlagerung und Ansiedlung vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.10.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn" gefasst. Weiterhin hat der Gemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand vom 02.10.2012 beschlossen.

II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand vom 02.10.2012 einschließlich seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie der Satzung der örtlichen Bauvorschriften fand in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 23.11.2012 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden. Es wurden keine Äußerungen von Bürgern vorgebracht.

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

Deutsche Telekom AG T-Com

DING Donau-Iller Ulm

Gemeinde Blaustein

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Nachbarschaftsverband Ulm

Regionalverband Donau-Iller

Regierungspräsidium Tübingen

Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege

Straßenbauamt Ehingen, Referat Straßenbau Mitte

SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH

terranets bw GmbH

Es wurden insgesamt 8 Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.10.2012:</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erschließung des Planbereichs die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom notwendig ist.</p> <p>Es wird gebeten, die Telekom Technik GmbH über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich zu informieren, damit rechtzeitig mit den Maßnahmen begonnen und mit den anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden können.</p> <p>Diesbezügliche Informationen sind an die örtliche Niederlassung zu richten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schreiben wird an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig durch die Vorhabenträger im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Baumaßnahmen eingebunden.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Schreiben vom 23.11.2012:</u></p> <p>Stellungnahme zur Zufahrt: Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Hierzu fanden Ortstermine und Besprechungstermine statt. Da eine rückwärtige Erschließung einen hohen Versiegelung und hohe Baukosten verursacht hätte, hat der Fachdienst Straßen, unter Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße K 7379 in Aussicht gestellt und somit die Zustimmung für eine Ausnahme vom Zufahrtsverbot erteilt.</p> <p>Anregungen Umwelt und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz: Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmestellen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Es wird gebeten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Es wird gebeten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Immissionsschutz: Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung der betreffenden Be-</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und die angeführten Äußerungen als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und die angeführten Äußerungen als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

etriebe im Plangebiet geschaffen werden. Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m das Wohngebiet Kreuzäcker Ost. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen. Für das bestehende Gewerbegebiet wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens eine Kontingentierung durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle Betriebe des Gewerbegebietes gemeinsam die Richtwerte an der Wohnbebauung einhalten.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird angeregt, die durch die Firmen zu erwartenden Geräuschmissionen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen.

Anregungen Forst, Naturschutz

Naturschutz:

Es wird angeregt, an der Westgrenze des Plangebietes zur K 7379 hin eine Baumreihe zu pflanzen, um die landschaftliche Einbindung der gewerblichen Bauten auch in diese Richtung zu erreichen.

Anregungen Landwirtschaft

Der Grünlandnutzung werden ca. 0,8 ha Fläche mit unterdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Wirtschaftsfunktion entzogen. Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg kann eine Umnutzung in Betracht kommen.

Nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) sind Grenzabstände von Sträuchern, großwüchsigen Bäumen (min. 8 Meter) und Einfriedungen (hier min. 1,0 m) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Nach § 27 NRG BW genießen die Festsetzungen im Bebauungsplan keinen Vorrang gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Die Abstände nach dem NRG BW können an der nördlichen Plangebietsgrenze nicht eingehalten werden. Um Bewirtschaftungsschwernisse bei der angrenzenden Ackerfläche (Flurst. Nr. 520) zu vermeiden, wird empfohlen, die Grenzabstände des Nachbarschaftsrechts einzuhalten.

Sollen agrarstrukturelle Belange bei der Auswahl naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden, wird die analoge Anwendung der § 15 (3) BNatSchG empfohlen. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotenziale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlich Nutzung zu entziehen. Zusätzlich sind bei der Flächenauswahl Alternativen zu prüfen, damit

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Untersuchung der zu erwartenden Schallmissionen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

Der Anregung wird entsprochen. Nach Absprache mit dem Landratsamt wird in einem Mindestabstand von 5 m eine Baumreihe entlang der K 7379 in der Planzeichnung festgesetzt. Die Pflanzung ist möglich, da die K 7379 in diesem Bereich eine Schutzplanke aufweist und die freizuhaltenden Sichtfelder der Zufahrt nicht beeinträchtigt werden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird entsprochen. Die Planung wird dahingehend geändert, dass großwüchsige Baumarten aus der Artenliste für das Pflanzgebot herausgenommen werden. Mit den vorgesehenen Strauchpflanzungen können die nachbarrechtlichen Abstände zur nördlichen Ackerfläche von 0,5 m eingehalten und dennoch eine flächige Begrünung der Böschungen mit Gehölzen erreicht werden. Zusätzlich werden die zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung separat mit Symbol dargestellt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird konkretisiert, dass für die innerhalb der Pflanzgebotflächen vorgesehenen klein- bis mittelkronigen Bäume ein Mindestabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten ist. Damit wird dem § 16 Abs. 1 Nr. 4a NRG BW entsprochen und nachbarrechtliche Belange sind nicht berührt.

Bei der Planung wurde § 15 Abs. 3 BNatSchG berücksichtigt. Für die naturschutzrechtliche Kompensation werden etwa 2.900 m² Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt, wodurch eine angemessen hohe ökologische Aufwertung der Fläche erreicht werden kann. Der flächenmäßig größte Anteil an den Kompensationsmaßnahmen nimmt die Pflege eines Magerrasens ein. Der Flächenumfang der Maßnahme beläuft sich

<p>Flächen hoher agrarstruktureller Bedeutung (überdurchschnittliche Bodengütern und Flurstrukturen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben) nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.</p> <p>Hinweise Kreisentwicklung, Bauen Bauen: Der Geländehöhenunterschied im Plangebiet beträgt rund 6,0 Meter. Nach Ziffer 1.2.2.1 wären relativ hohe Gebäude zulässig. Es wird eine Gesamthöhenbegrenzung empfohlen, alternativ eine Festsetzung der Höchstzahl von Vollgeschossen für Gebäude zu bestimmen.</p> <p>In Ziffer 2.2 sollten Festsetzungen zu den maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, Nebenanlagen nach Ziffer 1.4.1.1 – innerhalb der Pflanzgebotsstreifen auszuschließen.</p> <p>Hinweise Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz: Die Versorgung des vorgesehenen Plangebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.</p>	<p>auf etwa 6.400 m². Durch die Pflege der bereits begrünten Fläche erfolgt in diesem Bereich keine Nutzungsänderung, sondern lediglich eine Verbesserung des ökologischen Zustands der bestehenden Vegetation. Somit kann die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die erforderliche Kompensation des Vorhabens vermieden werden.</p> <p>Die zulässige Höchstgrenze der Gebäude wird im Entwurf des Bebauungsplans als absolutes Maß in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. Dabei wird auf die Geländehöhenunterschiede des Plangebietes eingegangen und für den westlichen und den östlichen Teilbereich unterschiedliche zulässige Maximalhöhen festgesetzt. Die dabei maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10,0 m für Gebäude mit einer Flachdachausbildung und 12,50 m für Gebäude mit einer Pultdachausbildung entsprechen den Nutzungsanforderungen der geplanten Gewerbebetriebe. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze wird nicht verfolgt, da diese zur Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden in Gewerbegebieten aufgrund der hohen Geschosshöhen keine zuverlässigen Aussagen über die Gebäudehöhen liefert.</p> <p>Die Festlegung der zulässigen Höchstgrenzen für Gebäudehöhen in Metern über NN erfolgte durch die Mittelung der im Plangebiet anstehenden Geländehöhen. Dabei wurde die vorhandene Geländeentwicklung berücksichtigt und für den westlichen und östlichen Teilbereich unterschiedliche Bezugshöhen angesetzt. Für den westlichen Teilbereich liegt diese bei ca. 602,00 m NN und für den östlichen Teilbereich bei ca. 604,00 m NN. Die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen werden sich an diesen Bezugshöhen orientieren. Um den Vorhabenträgern eine größtmögliche Flexibilität bei der Bauausführung zu gewährleisten, werden im Rahmen des Bebauungsplans jedoch keine maximal zulässigen Höchstgrenzen für Abgrabungen und Auffüllungen festgesetzt.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen und Nebenanlagen innerhalb privater Grünflächen ausgeschlossen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--

<p>Altlasten: Das Bauvorhaben erstreckt sich über eine beim Landratsamt im Bodenschutzkataster erfasste Fläche. Dabei handelt es sich um die mit „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertete Alttablagerung Lauäcker I (Objektnummer: 01131). Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass im Boden Kontaminationen vorhanden sind.</p>	<p>Die Alttablagerung ist bekannt und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt sowie textlich beschrieben.</p>
<p>Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Verfärbung des Bodens oder Müllrückstände) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Herr Wiedemann zu benachrichtigen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass bei dem Feststellen von Bodenverunreinigungen das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz zu benachrichtigen ist.</p>
<p>Hinweise Forst, Naturschutz Naturschutz: a) Artenschutz In einem speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten ist darzustellen, ob sich für Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese durch Vermeidungs-, Verminderungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können. Es ist das besondere Formblatt des MLR zu verwenden. Die übrigen besonders geschützten Arten sind gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.</p>	<p>Der Fachbeitrag Artenschutz wurde zum Entwurf des Bebauungsplans hin erstellt und ist im Teil C der Begründung aufgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die Formblätter des MLR werden vom Fachplaner bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nachgereicht.</p>
<p>b) Kompensationsmaßnahmen Zur planungsrechtlichen Absicherung der noch festzulegenden planexternen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme sind textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.</p>	<p>Die zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden zum Entwurf des Bebauungsplans hin entwickelt und sind im zeichnerischen wie im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und damit direkt zugeordnet.</p>
<p>c) Hinweis zum Grundstück Flst.Nr. 522 Das Grundstück Fl.st. Nr. 522 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet / Gemeindezentrum Markbronn-Dietingen“. Sofern dieser Plan Rechtskraft erlangt hat, ist dieser Punkt beim weiteren Verfahren zu beachten.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird nach Erlangung seiner Rechtskraft innerhalb seines Geltungsbereichs den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen“ vollständig ersetzen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen</p>
<p>Hinweise Landwirtschaft Im Plan wird das Gewerbegebiet unter Punkt 1.1.1. fälschlicherweise als „Allgemeines Wohngebiet“ bezeichnet.</p>	<p>Die Bezeichnung des Plangebietes wird korrigiert.</p>
<p>Hinweise Straßen Das Ingenieurbüro Wassermüller hat mit Abstimmung des FD Straßen einen detaillierten Entwurf der direkten Erschließung zur Kreisstraße K 7279 gefertigt. Dieser Entwurf wurde bereits am 19.07.2012 durch die Planungsabteilung des FD Straßen geprüft und genehmigt. Für die direkte Zufahrt ist außerdem vor Baubeginn eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich, in der die technischen Details geregelt werden. Die Sondernutzungserlaubnis wird den Firmen erteilt. Sollten sich deutliche Veränderungen an</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

<p>dem prognostizierten Verkehrsaufkommen ergeben, die zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Bereich der neuen Zufahrt führen bzw. aus anderen Gründen die Verkehrssicherheit durch den neuen Anschluss beeinträchtigt wird, kann von den Antragstellern gemäß der erstellten Vorplanung eine fahrgeometrisch erforderliche Aufweitung der Kreisstraße gefordert werden bzw. eine Widerrufung des Sondernutzungsrechts durch den FG Straßen erfolgen.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten für die Gebäude muss die Erschließungsstraße zumindest als Baustraße ausgebaut werden und an die überörtliche Straße verkehrsgerecht angeschlossen werden. Ein Ausbau als Baustraße ist notwendig, damit die übergeordnete Straße nicht verschmutzt wird.</p> <p>Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße geleitet werden.</p> <p>Im Straßenkörper der überörtlichen Straßen dürfen auch außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der zuständigen Straßenmeisterei Ulm begonnen werden.</p> <p>Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schallwirkungsbereich liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbauträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Beim Ortstermin mit der Straßenbaubehörde wurde festgelegt, das an der geplanten Zufahrt befindliche Ortsschild Richtung Kreisverkehrsplatz nach Markbronn zu verschieben. Dadurch wird die Geschwindigkeit im Zufahrtsbereich auf 50 km/h reduziert. Hierfür ist rechtzeitig eine verkehrsrechtliche Anordnung beim Fachdienst Ordnung und Verkehr zu beantragen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Äußerung wird an die Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der koordinierten Leitungsplanung weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Regionalverband Donau-Iller mit Schreiben vom 23.11.2012:</u></p> <p>Das Gewerbegebiet liegt angrenzend an das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Blautal mit Seitentälern, Hochsträß“. Dort kommt den Belangen Naturschutz u. Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Aufgrund der vorliegenden Information ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorliegen.</p> <p>Grundsätzlich ist der Teilort Markbronn mit seiner Lage im reliefierten, bereits ländlich geprägten Teil des Hochsträß nicht für größere Gewerbeansiedlungen geeignet. Den in den Planunterlagen aufgeführten Gründen zur Standortwahl kann</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>gefolgt werden.</p> <p>Insgesamt kann daher von Einwänden aus regionalplanerischer Sicht abgesehen werden.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 21.11.2012:</u></p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Es wird gebeten den Hinweis auf § 20 DSchG zu beachten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf § 20 DSchG ist bereits im Bebauungsplan (Planzeichnung Punkt 3.2) enthalten.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 29.10.2012:</u></p> <p>Abteilung Straßenwesen und Verkehr Straßenbauträger für die K 7379 ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Es wird gebeten, die Anforderung zur Stellungnahme deshalb an das Landratsamt zu senden.</p>	<p>Die Äußerung des Landratsamtes zum Sachverhalt wurde eingeholt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 02.11.2012:</u></p> <p>Abteilung Raumordnung Den Unterlagen ist die Absicht zu entnehmen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblichen Flächen in einem rund 0,82 großen Gewerbegebiet geschaffen werden. Davon sind rund 0,4 ha nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die gewerblichen Flächen sollen ausschließlich für die Neuansiedlung der Firmen AST Arbeitssicherheit & Technik und Maurer Veranstaltungstechnik bereitgestellt werden. Da es sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes im Teilort Markbronn handelt, bestehen aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass der FNP im Parallelverfahren fortgeschrieben wird.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird entsprechend fortgeschrieben.</p>
<p><u>SWU Netze mit Schreiben vom 07.11.2012:</u></p> <p>Es bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass nordwestlichen des dargestellten Geltungsbereichs eine Erdgasmitteldruckleitung der Westfalen AG Weißenhorn liegt, die sich auch in deren Besitz und Unterhalt befindet.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>terrane BW mit Schreiben vom 29.10.2012:</u></p> <p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terrane BW GmbH. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

IV. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

Auf Grund der vorgebrachten Äußerungen werden folgende Planänderungen in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 22.11.2010 eingearbeitet:

- Es werden absolute Höchstgrenzen für Gebäudehöhen in Metern über NN festgesetzt
- Nebenanlagen werden innerhalb der privaten Grünflächen ausgeschlossen
- Die Begrünungsmaßnahmen werden auf die vom NRG BW vorgegebenen und einzuhaltende Abstände angepasst
- Entlang der K 7379 wird eine Baumreihe festgesetzt
- Es werden Hinweise zur Nutzung von Erdwärme, zu Erdwärmekollektoren und zum Grundwasserschutz in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen
- Ergänzung der Hinweise zu den Altlasten, dass bei Feststellen von Bodenverunreinigungen das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FB Umwelt- und Arbeitsschutz zu benachrichtigen ist.

V. Beschlussantrag

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung den Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn", Ortsteil Markbronn und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.11.2012 vorbereitet, die mit der beiliegenden Begründung ebenfalls vom 22.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden kann. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2.
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Bebauungsplanvorentwurf
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Fachbeitrag Artenschutz

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

0,8

Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2.

**z.B. OK max. =
612,00 m**

Höhe der baulichen Anlagen in Metern NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK max.) darf durch technisch erforderliche Aufbauten auf max. 5 % der Dachfläche um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen sich dabei mindestens 2 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein.

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

a

abweichende Bauweise

1.3.1.1. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen länger 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.




Baugrenze

1.4.1.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme der privaten Grünflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


1.5.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche


1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereiche

1.6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


1.6.1.  Private Grünfläche

1.7. ERHALTEN UND ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.7.1.  Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung.


1.7.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die bestehende Gehölzvegetation zu erhalten. Es sind ausschließlich Pflegeeingriffe zulässig, die der Verkehrssicherung dienen. Gehen Teile der Bepflanzung ab, sind Neupflanzungen gemäß den Vorgaben der Punkte Nr. 1.7.4 und 1.7.5 vorzunehmen.

1.7.3.  Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzgebot.

1.7.4.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortheimische Sträucher der Artenliste 1 in der Qualität Str. 3xv, Höhe 100-150 cm in Pflanzabständen von 1 Strauch / 2,5 m² zu pflanzen. Die Sträucher erhalten eine 3-jährige Erziehungspflege und sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste 1:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

1.7.5.  Auf die mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortheimische Laubbäume der Artenlisten 2 und 3 zu pflanzen. Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm. Bindung mit Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Die Bäume dürfen zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Abstand von mind. 5 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der K 7379:

Artenliste 2:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanooides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen mit Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen:

Artenliste 3:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

- 1.7.6. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen
- 1.7.7. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8 cm).
- 1.8. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)
- 1.8.1. Externe Ausgleichsmaßnahmen
- 1.8.1.1. Pflanzung einer Streuobstwiese (K1)



Einsaat mit autochthonem Saatgut für extensives Grünland und 2-malige Mahd/Jahr.
 1. Schnittzeitpunkt witterungsabhängig Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 8 Wochen später.
 Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.
 Pflanzung von Obstbäumen in der Qualität Hochstämme, 3xv StammU 12-14 cm. Abstände 12 m in und zwischen den Reigen. Bindung der Bäume mittels Dreipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Bevorzugte Verwendung alter regionaler Obstsorten.
 Fläche: ca. 2.900 m²
 Flurstück-Nr. 287, Gemarkung Markbronn

1.8.1.2. Pflege eines Magerrasens (K2), Abbruch eines Schuppens (K3)



K2: Herausnahme von Gehölz-Jungaufwuchs aus der Wiesenfläche. Keine Lagerung von Fällgut innerhalb der Wiesenfläche. Abwechselnde 1-schürige Mahd von je der Hälfte der Wiesenfläche/Jahr. Im darauffolgenden Jahr ausschließlich Mahd der anderen Teilfläche. Schnittzeitpunkt witterungsabhängig Mitte Juni. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung. Fläche: ca. 6.400 m² (teilw. Biotopfläche, Biotopnr.: 176254252444) Flurstück-Nr. 493, Gemarkung Markbronn

K3: Abbruch eines Schuppens und Abtransport der Bauteile sowie des Unrats. Anschließend Einsaat von autochthoner Saatgutmischung für Magerrasen. Pflege wie bei Maßnahme K2. Fläche: ca. 100 m² Flurst.-Nr. 493, Gemarkung Markbronn

1.8.2. Maßnahmen zum Artenschutz

1.8.2.1. Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März durchgeführt werden.

1.8.2.2. Der vorhandene Schuppen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März abgerissen werden. Der daran befestigte Turmfalkennistkasten darf ebenfalls nur in diesem Zeitpunkt umgehängt werden. Der neue Standort des Nistkastens muss sich an geeigneter und geschützter Stelle im näheren Umfeld des Plangebietes befinden.

1.8.2.3. Zu fallende Bäume und der Schuppen sind vor den Rodungs- bzw. Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse aufgefunden, sind diese zu bergen und fachgemäß umzusiedeln.

1.8.3. Begrenzung der Bodenversiegelung

Fußwege und ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.8.4. Pflanzung von Bäumen

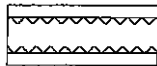
Im Gewerbegebiet ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

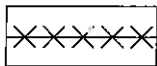
1.9.2. 602.75  Bestandshöhen in Meter über Normalnull (m.ü.NN im neuen System)

1.9.3.



Freizuhaltende Sichtfelder

1.9.4.



Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Höchstgrenzen für Gebäude

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Es sind Flachdächer und Pultdächer bis 15° Neigung zulässig.
- 2.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 2.1.3. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss mind. 8 cm betragen. Es kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn mindestens 50% der Dachfläche zur Erzeugung von solarer Energie in Form von Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt wird.
- 2.1.4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig.

2.2. Freiflächen/Einfriedungen

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- 2.2.2. Einfriedungen
 - 2.2.2.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind mit Maschendraht oder Stahlgitter ohne Sockelmauer zu errichten. Sie sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von max. 15 cm herzustellen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu versetzen.

2.3. Werbeanlagen und Automaten

- 2.3.1. Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- 2.3.2. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 6 % betragen.
- 2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der DIN 19731 zu beachten.

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

3.3. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswässer unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

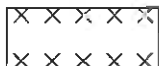
3.4. Hinweise zur Nutzung von Erdwärme und zum Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

4. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

4.1. Altlasten



Umgrenzung Altlastenfläche "Altablagerung Lauäcker 1", Objektnummer: 01131

Auf dem Flurstück Nr. 522 befindet sich innerhalb des Plangebietes die Altlastenfläche "Altablagerung Lauäcker I", Objektnummer 01131. Verfüllt wurden Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe, verunreinigter Bauschutt und unbelasteter Erdaushub.

Alle Boden- und Aushubarbeiten sind deshalb fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz, zu benachrichtigen. Durch einen begleitenden Gutachter ist auch sicherzustellen, dass angetroffene Auffüllungen vollständig aus vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsbereichen entfernt werden.