

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf „Im Anwänder, Erweiterung Nord“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Anwänder, Erweiterung Nord“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Schlat besteht Erweiterungsbedarf für einen örtlichen Betrieb, der bereits am nördlichen Ortsrand ansässig ist. Um diese Entwicklung zu unterstützen hat der Gemeinderat bereits am 18.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest“ gefasst. Zu diesem wurde im Januar 2020 die frühzeitige und im Juli/August 2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund der dabei eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere aufgrund der Geruchseinwirkungen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diesen Bebauungsplan zu teilen und in zwei Verfahren getrennt weiterzuführen. Der südliche Teilbereich wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest II“ weiterbearbeitet und zwischenzeitlich am 31.07.2023 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Für den nördlichen Teilbereich war die Fortführung als Angebots-Bebauungsplan „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest“ vorgesehen. Dieses Verfahren wurde bislang nicht weiter betrieben und sollte nach Abschluss des vorhabenbezogenen südlichen Teilgebietes wieder aufgenommen werden.



In der Zwischenzeit haben sich die Planungen aufgrund der betrieblichen Anforderungen weiter ausgedehnt und sehen eine Bebauung bis an die nördlich angrenzende K 1426 vor. Aus diesem Grund wird das Plangebiet nun entsprechend vergrößert.

Da diese Erweiterung eine deutliche Zunahme des zu überplanenden Bereichs darstellt soll der bislang noch im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest“ (nördlicher Teilbereich) aufgegeben werden und durch diesen nun vorliegenden Entwurf „Im Anwänder, Erweiterung Nord“ ersetzt und erweitert werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Schlat ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als Gebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlat-Wäschenbeuren-Wangen, rechtskräftig durch Erlass vom 25.08.2003, stellt für das Plangebiet überwiegend geplante Gewerbebaufläche dar. In geringem Umfang sind Flächen im Südwesten als gemischte Bauflächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan konkretisiert somit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kann als aus ihm entwickelt angesehen werden.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Planbereichs bestehen keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Im Anwänder, 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 17.05.2013 an. Teile dessen werden im Übergangsbereich mit in das Plangebiet einbezogen, um eine zusammenhängende überbaubare Fläche zu schaffen. Hier ist eine flächige Pflanzbindung innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt sowie geringfügig Flächen eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsrand von Schlat und umfasst ca. 1,18 ha. Es wird im Norden durch die K 1426 („Nordspange“) begrenzt. Im Süden schließen sich Gewerbegebietsflächen an. Die Flächen im Westen und Osten sind landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 550/1 (K 1426 - Nordspange),
- im Osten durch Teilflächen des Flurstücks 165 und 165/3,
- im Süden durch Teilflächen der Flurstück 159, 160/1 und 161 sowie die Nordgrenze der Flurstücke 161/1,
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 215.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind Teil der Begründung.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Acker- und Grünlandflächen.

6.2 Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab. Die Geländehöhen reichen dabei von etwa 403 m üNN im Süden bis auf 396 m üNN im Nordwesten. Die Geländeneigung beträgt ca. 4 %.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes.

6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.5 Eigentum

Die Flurstücke im Planbereich sind in privatem Eigentum.

6.6 Verkehr

Da es sich beim Plangebiet um die Erweiterungsfläche eines bereits ansässigen Betriebes handelt, dessen bisherigen Betriebsflächen an der Straße Im Anwänder liegen, wird dieser hinterliegende Bereich im Wesentlichen hierüber erschlossen. Auf die Ausführungen in Ziffer 10.1 wird verwiesen.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Weder im Plangebiet selbst noch in der direkten Umgebung befinden sich Gewässer. Etwa 150 m Luftlinie verläuft nördlich des Plangebiets der Weilerbach, der jedoch durch die Nordspange vom Plangebiet abgetrennt ist.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht bei. Dieser untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

8 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest“ wurde bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, in diesem Zusammenhang wurden auch CEF-Maßnahmen für Höhlenbrütende Vogelarten durchgeführt (2019 bis 2021).

Die vorliegende Erweiterungsfläche stellt eine Ergänzung dieses Vorhabengebietes dar und wurde ergänzend einer Habitatpotenzial-Untersuchung unterzogen.

Diese kommt zu dem Schluss, dass durch die beabsichtigte Bebauung der untersuchten Freifläche keine Lebensräume von Anhang-IV-Arten und Vogelarten betroffen sind. Somit kann das Auslösen von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchungen oder besondere Maßnahmen für den Artenschutz sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich.

9 Immissionsschutz

9.1 Geruch

Südlich der Straße Im Anwänder ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Es handelt sich um einen Hof mit Rinder- und Pferdehaltung. An der Hofstelle selbst wird Rinder- und Milchviehhaltung betrieben. Ein weiterer Stall, der für die Pferdehaltung genutzt wird, befindet sich westlich des Plangebiets auf dem Flurstück 558/2.

Da durch die bestehende Tierhaltung südlich der Straße Im Anwänder Geruchsemissionen auftreten, wurde bereits zu Beginn der Planungen für den ursprünglichen Planbereich „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest“ eine Betrachtung der Geruchssituation vorgenommen.

Eine erste Fassung wurde als „Machbarkeitsstudie zu den Geruchsimmissionen“¹ bereits 04/2018 gefertigt. Aufgrund der dynamischen Entwicklungsüberlegungen des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgte eine Überarbeitung im September 2018. Da sich aufgrund von zwischenzeitlich vorliegenden Baugenehmigungen die anstehenden Entwicklungen konkret fassen ließen, wurde zur Konkretisierung der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie eine Geruchsimmissionsprognose² erarbeitet. Berücksichtigt wurde dabei bereits eine Neufassung der TA Luft 2021, welche die Geruchsimmissions-Richtlinie als Anhang aufnahm und zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist.

Betrachtet wurden einerseits der genehmigte Bestand und andererseits auch zukünftige Betriebserweiterungen. Um dem ansässigen Betrieb Entwicklungsspielraum zu gewähren, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage des „Entwicklungsszenarios“ gewählt.

Dabei sind für den Nordteil des vorliegenden Plangebiets keine unzumutbaren Belästigungen durch Gerüche zu erwarten, so dass hier keine Einschränkungen in der Nutzung erforderlich werden.

Jedoch für den südlichen Teilbereich, sind unzumutbare Belästigungen durch Gerüche nicht auszuschließen, weshalb hier Räume, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

Schutzbedürftige Außenaufenthaltsbereiche, wie Ausstellungsflächen, Terrassen und Balkone sind in diesem Teil des Bebauungsplans generell nicht zulässig.

Entsprechende Festsetzungen in Plan- und Textteil tragen dem Ergebnis Rechnung und ermöglichen somit gesunde Arbeitsverhältnisse.

¹ Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz

² Geruchsimmissionsprognose – Bebauungsplan „Im Anwänder, Erweiterung Nordwest“, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, vom 30.09.2021

10 Planungsziele und Planungskonzeption

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und entwickelt sich damit weitgehend aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der unter Ziffer 1 beschriebenen Umstände wird auch dieser Planbereich zur Erweiterung des ansässigen Betriebes aufgestellt.

10.1 Erschließung

Mit Blick auf die bereits vorhandenen Betriebsanlagen werden diese nördlich gelegenen Erweiterungen über die Straße Im Anwänder angefahren werden. Eine untergeordnete Anbindung ist über einen Anschluss an die K 1426 bereits vorhanden. Da dort sowohl zur Einfahrt als auch zur Ausfahrt nur Rechtsabbiege-Vorgänge zulässig sind, kann diese als nachrangig angesehen werden. Weitere Zufahrten von der K 1426, also der Nordspange aus, sind nicht zugelassen und werden im Bebauungsplan entsprechend ausgeschlossen.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungsnetz, dass in der Straße Im Anwänder vorhanden ist, sichergestellt werden.

Die Behandlung des Oberflächenwassers von Dach- und Hofflächen wurde bereits über eine wasserrechtliche Erlaubnis bestätigt. Dabei soll das dort anfallende Wasser in oberflächlichen Gräben und einem Erdbecken der Versickerung zugeführt werden.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet die Entwicklung im Nordwesten der Gemeinde fortführen soll und vor dem Hintergrund der bereits erwähnten Betriebserweiterung, werden die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen und entsprechen auch damit im Wesentlichen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entwickeln die Festsetzungen der Umgebung fort.

Aufgrund der in Ziffer 9 beschriebenen Geruchsproblematik wird das Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen unterteilt. So werden für den südlichen Gebietsteil GE 1 nur Gewerbebetriebe aller Art zugelassen. Dies ist vertretbar, da die zulässigen Nutzungen im nördlichen GE 2 deutlich großzügiger gefasst werden können und somit allen Ansprüchen im Gebiet insgesamt dennoch begegnet werden kann.

Neben den Gewerbebetrieben aller Art werden daher im GE 2 auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Um dem Betrieb auch den Verkauf eigener Waren zu ermöglichen soll über die Regelung nach dem sogenannten „Handwerkerprivileg“ eine Verkaufsfläche von bis zu 500 qm entstehen können. Diese Verkaufsfläche wird in Bezug auf die Betriebsfläche auf 10 % begrenzt und darf dabei maximal 500 qm umfassen. Da zur Betriebsfläche alle genutzten Gebäude und Räume im Gebiet zuzurechnen sind und die maximale Überbauung durch die GRZ auf ca. 7.400 qm begrenzt ist, ist der Maximalwert von 10 % noch deutlich unterschritten. Diese dürfen mit Blick auf die produzierten Waren um Verkostungsräume für diese ergänzt werden.

Ausnahmsweise möglich, sofern mit der gewerblichen Nutzung vereinbar, werden Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber ermöglicht. Ebenso wird mit den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke verfahren.

Aufgrund der Lage und Erschließungssituation des Plangebiets werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke generell ausgeschlossen. Da es sich um die Erweiterungsflächen eines bereits ansässigen Betriebes handelt, die nur über die südlich gelegene Straße Im Anwänder erschlossen werden kann, ist eine Ansiedlung von Tankstellen an dieser Stelle weder mit der Planungsabsicht noch mit der Erschließungssituation vereinbar, da hierfür eine nicht in Aussicht stehende Zufahrtssituation über die K 1426 erforderlich wäre. Ähnlich verhält es sich mit Anlagen

für sportliche Zwecke, zumal Sportstätten in der Gemeinde bereits an gesicherten Standorten und in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Auch Vergnügungsstätten und Speditionen sollen im Gesamtgebiet nicht ermöglicht werden, sondern die Flächen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk dienen. Aufgrund der Ortsrandlage und zudem günstig an einer Kreisstraße wären voraussichtlich Anlagen für Fremdwerbung attraktiv angesiedelt. Doch soll mit Blick auf die Ortsrandgestaltung dort keine solche „Werbelandschaft“ entstehen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben – ausgenommen der Flächen gemäß „Handwerkerprivileg“ - im gesamten Gebiet, kann dem regionalplanerischen Ziel bezüglich der Agglomeration entsprochen werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß des Orientierungswertes des § 17 BauNVO und damit auf 0,8 festgelegt, so dass eine gewerbliche Nutzung bestmöglich realisiert werden kann.

Ergänzend zur Grundflächenzahl erfolgt die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe. Diese bezieht sich auf eine Höhe über NN und orientiert sich an der benachbarten, gewerblichen Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei gewerblichen Bauten, sobald es sich um Hallen o.ä. handelt von untergeordneter Bedeutung. Daher wird auf eine solche Festlegung verzichtet, da durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe eine ausreichende Bestimmung der Baukörper erfolgt.

11.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Im östlich benachbarten Bebauungsplan „Im Anwänder, 2. Änderung“ sind großzügige Baufenster festgesetzt. Der nun vorliegende Planbereich wird so weit ausgedehnt, dass an diese überbaubaren Flächen angeschlossen werden kann. Damit wird eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung der überbaubaren Flächen ermöglicht.

In Verbindung damit wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung gewählt. So können innerhalb des großzügigen Baufensters entsprechend den Nutzungsanforderungen individuelle Gebäudeabmessungen ermöglicht werden.

11.4 Stellplätze und Garagen

Die nun festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht einen hohen Grad an Bebauung. Zur Schonung des Ortsbildes werden weitere, dreidimensionale Anlagen, wie Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen, da diese in Gewerbegebieten nicht zwingend erforderlich sind und eine Parkierung innerhalb der Hauptbaukörper erfolgen kann.

Nicht überdachte, offene Stellplätze dürfen errichtet werden, sind aber mit Blick auf die sehr großzügig festgelegte überbaubare Fläche nur innerhalb dieser zulässig.

11.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser / Private Grünfläche

Im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebiets sind private Grünflächen vorgesehen, die um Pflanzgebote und Pflanzbindungen ergänzt werden, die der Randeingrünung dienen

Desweiteren sind dort auch Anlagen der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen, um das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser einer Versickerung zuzuführen. Die Dimensionierung und die grundsätzliche Zustimmung zu dieser Oberflächenwasserbehandlung wurde bereits in einer wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind Beläge für Hofflächen und nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert.

Ebenso sind Teile der Dachflächen zu begrünen. Dies wirkt sich positiv auf den Oberflächenwasserabfluss sowie auf die kleinklimatischen Gegebenheiten aus. Der Umfang der mindestens erforderlichen begrüneten Dachfläche ergibt sich ebenfalls aus der bereits erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Bebauungsplan wird er im Verhältnis zu Gewerbegebietsfläche angegeben. Dabei entsprechen 40% in etwa 3.600 qm.

Zur weiteren Eingrünung der Gebäude gegenüber der freien Landschaft wird eine Fassadenbegrünung vorgegeben. Diese ist an den Richtung Westen und Norden orientierten Fassaden in Ergänzung zu den dortigen Pflanzgeboten bzw. Pflanzbindungen vorgesehen.

11.7 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Von Süd nach Nord verläuft am östlichen Gebietsrand ein vorhandener Kanal. Dieser wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert. Da die überbaubaren Flächen dieses Leitungsrecht nicht mit einbeziehen, ist eine Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen nicht zulässig.

11.8 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie bereits in Ziffer 9.1 beschrieben erfordern die Geruchseinwirkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung Maßnahmen, um unzumutbare Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden.

Die in der Geruchsimmissionsprognose vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen formulieren die erforderlichen Maßnahmen bzw. Rahmenbedingungen und sind in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen. Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Am westlichen Gebietsrand wird über Einzelbaum-Pflanzungen die bereits im südlich angrenzenden Bebauungsplan begonnene Baumreihe fortgeführt. Als flächiges Pflanzgebot am nördlichen Randbereich wird die Gestaltung der Entwässerungsanlagen festgelegt. Da diese Fläche als Ausgleich dem Bebauungsplan „Im Anwänder, 2. Änderung“ zugeordnet ist, wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass dieser Ausgleich weiterhin besteht und ergänzend eine ansprechende Gestaltung des Ortsrandes erfolgt.

Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume entlang der Nordspange sind aufgrund ihres Alters und als vorhandenen Eingrünung zu erhalten und werden über Pflanzbindung gesichert.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung / Dachdeckung

Es sind flache und flach geneigte Dächer mit 0-10° Dachneigung vorgesehen. Neben dem baugestalterischen Aspekt kann so auch eine extensive Begrünung vorgenommen werden, die einen Beitrag zur Rückhaltung des Regenwassers leistet.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt auf die Stätte der Leistung und müssen auf den jeweiligen Beruf bzw. das Handwerk bezogen sein. Entsprechend den in dem umgebenden Gebieten getroffenen Festsetzung dürfen sie am Gebäude selbst, jedoch nicht an den Dachflächen angebracht werden. Auch werden unter Berücksichtigung der geforderten Fassadenbegrünung die Höhe und maximale Ausdehnung der Fassadenwerbung geregelt.

Auch freistehende Werbeanlagen sind zulässig. Deren Höhe ist begrenzt auf die Gebäudehöhe der künftigen Gebäude, so dass die Werbeanlagen nicht größer in Erscheinung treten als die Baukörper selbst.

Aufgrund der angrenzenden K 1426 sind bewegte und beleuchtete Anlagen nicht zulässig. Damit soll an der Kreisstraße eine Blendwirkung bzw. eine Ablenkung des Verkehrs vermieden werden.

12.3 Einfriedungen

Auch die Höhe der Einfriedungen wurde entsprechend den umgebenden Festsetzungen getroffen. Bedingt durch das geneigte Gelände werden zur Herstellung ebener Hofflächen Aufschüttungen erforderlich werden. Ausgehend von diesen künftigen Höhenverhältnisse sind Höhen der Einfriedungen zu ermitteln.

Da das Plangebiet im Westen von einem Feldweg und im Norden von der Nordspange und deren Fußweg umgeben ist, wird zur Sicherstellung des Lichtraumprofils ein Abstand der Einfriedungen zu diesen Wegen festgelegt.

12.4 Anforderungen an die unbebauten Flächen

Aufgrund der möglichen hohen Flächenversiegelung im Plangebiet, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.

12.5 Aufschüttungen

Bedingt durch das geneigte Gelände und die voraussichtlichen betrieblichen Abläufe, wird es erforderlich werden, ebene Hofflächen zwischen einzelnen Baukörpern durch Auffüllungen herzustellen. Weitere bzw. höhere Aufschüttungen sollen zur Schonung des Bodens nicht erfolgen. Daher werden die Aufschüttungen in ihrer Höhe begrenzt und mit Ausnahme von Zufahrtsbereichen, für die Rampen erforderlich werden können, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 11.800 m². Dabei werden etwa 700 m² des Bebauungsplanes „Im Anwänder, 2. Änderung“ überplant. Somit erstrecken sich 11.100 m² in den bisher unbeplanten Außenbereich. Von diesen wiederum werden ca. 8.600 m² als Gewerbegebietsfläche und 2.500 m² als Grünflächen ausgewiesen.

14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und zudem der Erweiterung eines dort bereits ansässigen Betriebes dient, ist die vorliegende Planung hieraus begründet.

Gefertigt: Bad Boll, den 14.10.2024 / 12.12.2024



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