



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim

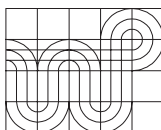
**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

– STAND 09.12.2022 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.2	Lage und Umfang des Plangebiets	4
2.3	Topografie	4
3	Bestandssituation	4
3.1	Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld	4
3.2	Wasserschutzgebiet	5
4	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionalplan Donau-Iller	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungsplan	6
5	Rechtsverfahren	6
6	Gutachterliche Aussagen	6
6.1	Umweltbericht	6
6.2	Umweltauswirkungen	6
6.3	Eingriff-/ Ausgleichsbilanz	6
6.4	Artenschutz	7
6.5	Schallimmissionen	7
7	Erschließung und Bauungskonzept	7
8	Entwässerungskonzept	8
9	Bergbau/Rohstoffabbau	8
10	Belange der Landwirtschaft	8
11	Geruchsimmissionen aufgrund angrenzender Landwirtschaft	9
12	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	9
12.1	Art der baulichen Nutzung	9
12.2	Maß der baulichen Nutzung	10
12.3	Bauweise	10
12.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
12.5	Öffentliche Verkehrsflächen	11
12.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen	11
12.7	Versorgungsfläche für die Verteilung von Strom	11
12.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	11
12.9	Grünflächen	11
12.10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen	11
12.11	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
13	Nachrichtliche Übernahme	12
13.1	Wasserschutzgebiet Zone III / III A	12
13.2	Von Bebauung freizuhalten Flächen (Anbauverbot zur K 7422)	12
14	Örtliche Bauvorschriften	12
14.1	Äußere Gestaltung	12
14.2	Werbeanlagen	13
14.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	13
14.4	Ordnungswidrigkeiten	13
15	Flächenbilanz	14

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg(LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

2 Ausgangssituation

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Altheim ist strukturell weiterhin durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgaben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeichnen sich jedoch auch in der Ortslage ab; Nutzungsaufgaben, Leerstand und vereinzelt Verfall der Bausubstanz sind Herausforderungen der Gemeindeentwicklung. Die Stärkung des gewerblichen Sektors als Ersatz für entfallende Arbeitsplätze in der Landwirtschaft (Regionalplan Plansatz 2.1.1.1.) stellt damit eine Zukunftsaufgabe dar.

Die Gemeinde Altheim plant ihre (gewerbliche) Siedlungsentwicklung u.a. am östlichen Ortsrand. Mit der „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wurde die Darstellung der geplanten Gewerbegebietsfläche bis zur östlich angrenzenden Abgrabungsfläche vergrößert.

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird sowohl einem konkreten Flächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens zur Standortsicherung nachgekommen wie auch eine Entwicklungsfläche für weitere ortsansässige Gewerbebetriebe entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ dient somit der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung in Altheim entsprechend den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen einer bedarfsgerechten Entwicklung.

Der Gemeinderat hat am 04.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den unten aufgeführten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Altheim, nördlich der Kreisstraße 7422 zwischen Allmendingen und Ringingen, umfasst das Flurstück Nr. 366, 367 sowie Teilflächen des Flurstück Nr. 329, 329/1, 329/2, 349, 367/1, 613, 614/1 und 702/1 und insgesamt eine Fläche von rund 3,8 ha.

2.3 Topografie

Das Plangebiet liegt an der K 7422 auf 580 m ü. NN und steigt nach Norden um ca. 7 m an.

3 Bestandssituation

3.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld

Das Plangebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein kleinerer Teil am östlichen Rand der Fläche befindet sich derzeit im Rohstoffabbau. Für die Fläche des Rohstoffabbaus gibt es eine Rekultivierungsplanung, welche in der anschließenden Nachnutzung ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.

Nach Nordwesten grenzt mit einigem Abstand Wohnnutzung im Bebauungsplan „Hofäcker“ an, westlich besteht bereits gewerbliche Nutzung durch den Bebauungsplan „Gewerbefläche Hofäcker“, so dass die gewerbliche Bebauungsplanentwicklung mit dem Bestand vereinbar erscheint. Die gewerbliche Gebietsentwicklung ist durch eine schalltechnische Untersuchung (siehe Ziffer 6.5) abgesichert.

Für den östlichen Gemeindeanschluss der Braas- und Schwenkstraße an die Kreisstraße K7422 bestehen Planungen seitens des Landkreises, diesen Anschluss neu und damit sicherer zu gestalten. Der Umgriff für die abgestimmte Neuordnung der Kubatur wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst.

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996.

3.3 Denkmalpflege

3.3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Schlosses von Altheim und der Katholischen Pfarrkirche St. Michael, beides Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, die die Regionalplanung zudem als raumwirksame Kulturdenkmale erkannt hat.

3.3.2 Archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

4 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Donau-Iller

Altheim kommt im Regionalplan Donau-Iller (Entwurf der Gesamtfortschreibung 23.07.2019) als Gemeinde im ländlichen Raum die Funktion zur Eigenentwicklung zu. PS B IV 1 Z (1) stellt hierbei klar, dass die Aufgabe der Kommunen, gewerbliche Bauflächen für den jeweils kommunalen Bedarf vor Ort auszuweisen, unangetastet bleibt, auch wenn der Regionalplan für die Gemeinde keinen Schwerpunkt für Gewerbestandorte ausweist.

Gemäß Regionalplan Donau-Iller (Entwurf der Gesamtfortschreibung 23.07.2019) soll der ländliche und strukturschwache Raum (Raumkategorie Altheim) in seiner Funktionsfähigkeit gesichert ... und durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gestärkt werden; hierzu soll nach PS A II 2 G (1) insbesondere der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ... erfolgen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet zur Deckung des Bedarfs an Grimmelfinger Graupensanden S 2 gemäß Plansatz B IV 3 Z (3) (Entwurf der Gesamtfortschreibung 23.07.2019). Eine Nachnutzung ist nach erfolgtem Rohstoffabbau und gemäß der in der Abbaugenehmigung festgelegten Rekultivierung möglich.

Der östliche Teil der Flurstücks-Nr. 366 ist im Plansatz B IV 3 Z (3) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe festgelegt. Die Gemeinde Altheim hat im Beteiligungsverfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans diesbezüglich Einwände erhoben.

Damit sollte eine bedrängende Wirkung von Abbaugebieten auf die Siedlungslage und das Ortsbild der Gemeinde entgegen gewirkt.

Der Regionalverband hatte im Rahmen der Flächennutzungsplanteilfortschreibung Gewerbe + Energie keine Einwände gegen die Darstellung der Fläche. Da der Flächennutzungsplan Gewerbe darstellt, ist der Bebauungsplan daraus entwickelt.

Mit der Gewerbegebietentwicklung wird nun eine Siedlungserweiterung und -nutzung angestrebt, die mit der Steuerung zum Maß der baulichen Nutzung und Begrenzung der Höhenentwicklung und zudem einem tragfähigen Konzept zur Gebietseingrünung eine städtebauliche Einbindung fördert und das Ortsbild von Osten damit nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Zuge der Erschließung ist ggf. der Gewinn der Rohstoffe möglich.

4.2 Flächennutzungsplan

Der vormals wirksame Flächennutzungsplan stellt am östlichen Ortsrand eine geplante Gewerbefläche dar. Mit der „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wird die geplante Gewerbegebietsfläche größer, nunmehr bis zur östlich angrenzenden Abgrabungsfläche, dargestellt. Der Flächenumfang wurde nach dem der Gemeinde absehbaren Bedarf im Rahmen der 1. Teilfortschreibung festgelegt.

Der Flächennutzungsplan „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wurde mit Bescheid vom 04.02.2021 (Az 21.P/621.316) durch das Landratsamt genehmigt; die ortsübliche Bekanntmachung zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplans erfolgte am 19.03.2021.

Der geplante Bebauungsplan wird sich mit dem überwiegenden Flächenanteil demnach nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und entspricht damit der raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungsfolge der Bauleitplanung. Der östliche Geltungsbereichsteil formuliert den östlichen Rand im Bereich der Abgrabungsfläche. Es erfolgte eine räumliche Ausformung der gewerblichen Flächen des Bebauungsplans gegenüber der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Im östlichen Bereich sind keine räumlich wirksamen Bebauungen zulässig.

4.3 Bebauungsplan

Es sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet vorhanden.

5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren nach §§ 2 - 10 BauGB.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der als gesonderter Teil der Begründung beiliegt.

6 Gutachterliche Aussagen

6.1 Umweltbericht

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil den Unterlagen bei.

6.2 Umweltauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

Mit der Darstellung der Umweltbelange soll eine wirksame Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange erfolgen, die von dem Bauleitplan ausgehen können. Sie dient auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

6.3 Eingriff-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß §14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach §15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfanges.

6.4 Artenschutz

Im Jahr 2022 haben umfangreiche artenschutzrechtliche Erhebungen stattgefunden; dabei sind Vorkommen geschützter Tiere festgestellt worden.

Um den Artenschutz für den Bereich der Sandgrube im Kontext des noch laufenden bergrechtlichen Verfahren für die Zielplanung des Bebauungsplan zu regeln erfolgen derzeit Abstimmungen für ein Ausgleichskonzept.

Das Minimierungs- und Ausgleichskonzept ist derzeit in Aufstellung und wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ggf. mit Satzungsbeschluss festgesetzt.

6.5 Schallimmissionen

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation gegenüber der im Nordwesten angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung wurde vom Büro Loos & Partner ein Schallschutznachweis zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ erstellt. Ergebnis des Gutachtens ist eine Emissionskontingentierung. Der am stärksten betroffene Immissionsort bestimmt die Höhe der Emissionskontingente.

Die als GE festgesetzten Flächen im Bebauungsplan wurden in drei Teilflächen unterteilt und je ein Lärmkontingent für tags und nachts berechnet vergeben. Die Emissionskontingente sind im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt. In den Berechnungen wurden die Vorbelastungen des Bauunternehmens, der CNC Fräserei und der Sandgrube berücksichtigt.

Mit den Emissionskontingenten sind die Gewerbeflächen nur in der Nacht eingeschränkt. Unter Ausweisung der Teilflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet bestehen seitens des Gutachters keine Einwände.

7 Erschließung und Bauungskonzept

Zum Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Erschließungs- und Bauungskonzept entwickelt. Die Anbindung erfolgt über die im Süden liegende Kreisstraße K 7422. Im Zuge des Bebauungsplans soll ein neuer Verkehrsknotenpunkt die K 7422 und die Brass- und Schwenkstraße verbinden. Von einer Abfahrt dessen wird auch das Gewerbegebiet erschlossen.

Die neue verkehrliche Anbindung an die K 7422 ist vom Straßenbaulastträger in Aussicht gestellt und ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt; hierzu erfolgen weitere Abstimmungen zum technischen Ausbau des Anschlusses mit der Planungsabteilung des Fachdienstes Straßen im LRA.

Die Prüfung erforderlicher Sichtfelder hat ergeben, dass diese bei Annahme im Einmündungsbereich von 3/110 und 3/200 m als von Sichtbehinderungen freizuhaltende Flächen nicht auf Baugebietsflächen zu liegen kommen. Daher erfolgen keine weitergehenden Festsetzungen.

Das städtebauliche Bauungskonzept geht von einer Gliederung der Gewerbeflächen aus, um eine topografische Einbindung zu gewähren. Hierfür ist ein Baufeld im südlichen Teilbereich vorgesehen, das parallel zur Kreisstraße einen Entwicklungsbereich darstellt. Für diesen Teilbereich soll die Möglichkeit einer Abgrabung vorgesehen werden, die das Planum der Gewerbefläche unterhalb der Ebene der Kreisstraße zu liegen kommen lässt. Für die Baulichkeiten wird von diesem Niveau eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden, die eine städtebauliche Einbindung der Baulichkeiten in der Ortsansicht von Südosten auf Altheim gewährleisten kann. Zum nördlichen Baufeld erfolgt eine begrünte Böschung zum Höhenausgleich, so dass auch für diese Fläche eine topografische Einbindung möglich ist. Diese Fläche kann mit einem Erschließungsstich angebunden werden. Auch für diese Fläche

erfolgt eine abgestimmte Höhenfestsetzung der Gebäudehöhenlage sowie zulässiger Gebäudehöhen.

8 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in das bestehende Pumpwerk geleitet.

Das Niederschlagswasser, welches auf den Privatgrundstücken anfällt, muss dort versickert werden. Hierfür müssen die Bauherren jeweils ein separates Wasserrechtsgesuch erstellen, da noch nicht vorauszusehen ist, welche Betriebe sich ansiedeln und welche Maßnahmen für die Reinigung/Versickerung notwendig werden.

Das Niederschlagswasser von der Straße wird in einer straßenbegleitenden Mulde versickert. Zum Schutz vor den Oberflächenwassern des nördlich gelegenen Außeneinzugsgebietes ist eine Mulde am nördlichen und östlichen Bebauungsplanrand geplant. Sie mündet in ein Einlaufbauwerk.

Die Retentionsbereiche werden entsprechend eingegrünt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sorgen. Dabei handelt es sich um die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und zur Dachbegrünung.

9 Bergbau/Rohstoffabbau

9.1 Situation

Das Plangebiet liegt am Westrand eines nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von hochwertigen tertiärzeitlichen Quarzsanden, den sog. Grimmelfinger Graupensanden. Im Rahmen der Erschließung ist ggf. eine Rohstoffgewinnung möglich.

Weiterhin grenzt direkt das aktuelle Plangebiet bzw. überlagert der Ostteil des Plangebiets z.T. das genehmigte Abbaugelände der Sandgrube Altheim (Mittelfeld, mit der LGRB- Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. 7624-14), in der quarzreichen, feinkiesigen Sande („Graupensande“) der Grimmelfingen-Formation abgebaut werden. Der gewonnene Rohstoff wird als Zusatz bei der Zementproduktion im Zementwerk Allmendingen der Firma Schwenk genutzt und ist nach Betreiberangaben vollständig verwertbar.

9.2 Rekultivierung Quarzsandgrube „Mittelfeld“

Der Bebauungsplan liegt zu Teilen auf der zugelassenen Abbaufäche Quarzsandgrube „Mittelfeld“ der Schwenk Zement KG. Für die Zeit nach dem Abbau besteht bereits ein Rekultivierungsplan, der im Bereich des Bebauungsplans eine Ackerfläche vorsieht. Mit der Bebauungsplanüberplanung wird die im Rekultivierungsplan angestrebte Ackerfläche nicht mehr erreicht, gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass die Fläche bereits über eine längere Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und des Umweltberichts wird die Fläche mit der Zielqualität wie im Rekultivierungsplan dargestellt, bewertet.

10 Belange der Landwirtschaft

Zur Reduzierung der Außenentwicklung betreibt die Gemeinde seit Jahren auch Innenentwicklung. In den letzten Jahren wurden an anderer Stelle schon mehrere Innenentwicklungsprojekte umgesetzt, z.B. eine Wohnbauentwicklung „Beim Altheimer Schloss“ mit der eine Flächeninanspruchnahme für weitere Wohnbauflächen im Außenbereich entgegen gewirkt wurde. Durch bestehende oder absehbare Konfliktsituationen ist es nicht

immer möglich, innerörtliche Flächen für Gewerbe in ausreichendem Maße zu finden. Zudem soll bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur räumlichen Erweiterung gegeben werden.

Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die Nutzung der angrenzenden Flächen weiter gewährleistet bleibt.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führt voraussichtlich zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Entwicklung bzw. der Bestand der Betriebe wird durch die Planung nicht behindert oder beeinträchtigt.

Die Flächenwahl für das Gewerbegebiet erfolgte im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des FNP unter einer gemarkungsweiten Flächenalternativenprüfung. Die Fläche wurde dabei als grundsätzlich geeignet bewertet.

11 Geruchsmissionen aufgrund angrenzender Landwirtschaft

Der Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat eine Geruchsabschätzung zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Das Ergebnis liegt mit Schreiben vom 19.11.2021 vor.

In der Abschätzung wurden die Emissionen von baurechtlich im Bestand geschützten Tierhaltungsanlagen auf dem Grundstück mit den FlstNr. 615 berücksichtigt.

Im Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von deutlich unter 15 % im Jahr berechnet (GERDA IV.2, Geruchseinheiten VDI-Richtlinie 3894, tierartsspezifische Gewichtungsfaktoren TA-Luft 2021).

Nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL, 2008) werden in einem Gewerbegebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von über 15 % als erhebliche Belästigung gewertet.

12 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung dieser Gewerbegebietsflächen soll die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe sichergestellt werden und die positive wirtschaftliche Entwicklung von Altheim unterstützt werden.

Zudem unterstützt die Festsetzung die Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, deren Erscheinungsbild dem Ortseingang von Altheim angemessen Rechnung trägt.

Die Festsetzung zum Gewerbegebiet wird gegliedert nach den zulässigen Arten von Betrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, um einen orts- und lagertypischen Gewerbebestandort zu entwickeln.

Zusätzlich werden in den Gewerbegebieten verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, um den Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung zu legen und um mögliche Störungen mit anderen Nutzungen im Plangebiet und Umfeld sowie den vorhandenen Schutzgebieten im Umfeld zu vermeiden. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, um den Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung zu legen und um mögliche Störungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen und dem schutzbedürftigen Umfeld zu vermeiden und die Flächen vorwiegend für Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Zum Schutz der örtlichen Versorgung werden die als Unterart der Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans entsprochen.

Werbeanlagen als Fremdwerbung (d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind) als eigenständige Hauptnutzung werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da die Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung eine städtebauliche Relevanz besitzt. Werbeanlagen können nachhaltig den Charakter und die Attraktivität eines Gebiets bestimmen, gerade in schützenswerten Gebieten, die auch der besonderen Lage am Ortseingang von Altheim geschuldet ist.

Als besondere Eigenschaft der Betriebe in den Gewerbegebieten werden Emissionskontingente, die sich aus der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung ergaben, festgesetzt, zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung. Die Emissionskontingente sind lediglich im Nachtzeitraum einschränkend, d.h. im Tageszeitraum können gebietstypische Betriebe gemäß Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit der anzunehmenden Emissionslast (65 dB(A)/m²) uneingeschränkt agieren. Die Emissionskontingentierung im Nachtbereich erscheint standortbezogen angemessen, da in der örtlichen Situation von Altheim kein Nachtbetrieb angestrebt wird.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Höhenlage der baulichen Anlagen und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und ist ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation und ermöglicht eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Die Höhenlage der Gebäude wird über das Mindestmaß der zukünftigen Höhenlage des Geländes (HL) festgesetzt. Eine Abweichung nach unten ist nicht zulässig. Aufgrund der nach Süden abfallenden Topografie werden zwei Höhenlagen der Gebäude festgelegt, die eine städtebaulich-räumlich topografische Einbindung gewährleisten. Das südliche Baufeld (GE 2) soll zukünftig innerhalb des heutigen Geländes liegen. Die Höhenlage ist an der durch bisherigen Sandabbau orientierten Höhenlage orientiert und gewährleistet gleichzeitig das Absenken der baulichen Anlagen.

Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, die sich an den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung orientiert und keine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung der beiden Kulturdenkmale (geschützte Umgebung des Schlosses von Altheim und der Katholischen Pfarrkirche St. Michael) zulässt. Wenn über mehrere Maße der Höhenlage mit einem Gebäude gebaut wird, ist die Höhenlage als Mittelwert aus den jeweils betroffenen Maßen der im Plan eingetragenen Höhenmaße festzulegen.

12.3 Bauweise

Zur Sicherung von gewerblichen Anlagen wird die Längenbeschränkung der offenen Bauweise aufgehoben. Zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung sichert die Bauweise eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksausnutzung.

12.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung zu ermöglichen.

Im östlichen Teil des GE 2 ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier sollen nur Lagerflächen und notwendige Retentionsflächen liegen. Durch das Freibleiben von Bebauung im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wird der spornartige Übergang in die

Landschaft von Überbauung freigehalten. Damit wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan ausgeformt.

12.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend dem Erschließungskonzept werden die geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dient der Begrünung von Begleitflächen an den öffentlichen Wegen.

Die Erschließung und Verkehrsflächenfestsetzung über den neuen Knotenpunkt entspricht den bisherigen Planabstimmungen mit dem Straßenbaulastträger.

Ein Zufahrtenverbot entlang der K 7422 verhindert ein Anlegen neuer Zufahrten außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen.

12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen

Die Planung befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Kreisstraße K 7422. Dem Anbauverbot an die Bundesstraße wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 22 StrG gerecht.

12.7 Versorgungsfläche für die Verteilung von Strom

Mit der Festsetzung einer Versorgungsfläche für die Verteilung von Strom wird eine Fläche für eine Transformatorenstation ausgewiesen.

12.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von der Straße wird in einer straßenbegleitenden Mulde versickert. Zum Schutz vor den Oberflächenwassern des nördlich gelegenen Außeneinzugsgebietes ist eine Mulde am nördlichen und östlichen Bebauungsplanrand geplant. Sie mündet in ein Einlaufbauwerk.

Die Festsetzung dient auch dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Boden und Wasser.

12.9 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets am Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft. Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in den Grünflächen unzulässig.

12.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen

Die Festsetzungen von Maßnahmen dienen vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Zuleitung von Niederschlagswasser in Retentionsbereiche zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Es wird eine Vorgabe zum Ausgleich getroffen soweit aufgrund von Hallenkonstruktion keine Dachbegrünung angelegt werden kann. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

12.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dient vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Pflanzgebote dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet harmonisch in das Umfeld einzubinden.

Nach § 27 Nachbarrechtsgesetz (NRG) haben die Festsetzungen von Grenzabständen zwischen Hecken, Gehölzen und Einfriedungen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Bebauungsplan keinen Vorrang. Deshalb sollten die Pflanzgebote auf Flächen, die an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, die Vorgaben des NRG einhalten. Um Entschädigungsansprüche abzuwehren, sollten insbesondere die §§ 11, 12 und 16 angewandt werden. Zusätzlich beginnt das Pflanzgebot mit einem Meter Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche.

13 Nachrichtliche Übernahme

13.1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996.

Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 24.01.1997 sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebiets sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es sind die Hinweise zum Umwelt- und Arbeitsschutz bzw. Boden- und Grundwasserschutz im Textteil zum Bebauungsplan zu beachten.

13.2 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Anbauverbot zur K 7422)

Dem Anbauverbot an die Kreisstraßen wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 22 StrG gerecht.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur äußeren Gestaltung dient vorrangig einer gestalterischen Einbindung der Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets.

Dachform, Dachneigung

Es werden für die Häuser die Flach- und Pultdachform festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. Ebenso wird sichergestellt, dass die Flach- und Pultdächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrünen sind oder mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.

Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich. Anlagen zur Sonnenenergie müssen sich in die Dachbegrünung einfügen, können diese nicht ersetzen.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

14.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Gestaltung geregelt und in ihrem Standort eingeschränkt, um ein verträgliches Erscheinungsbild des Plangebiets sicher zu stellen. Visuelle Beeinträchtigungen gegenüber dem Ort und gegenüber der freien Landschaft werden dadurch vermieden.

14.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung unbebauter Flächen wird eine Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in Material und Höhe geregelt, um ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und zwischen Baugrundstücken zu vermeiden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Das städtebauliche Baukonzept geht von einer Gliederung der Gewerbeflächen aus, um eine topografische Einbindung zu gewähren. Hierfür ist ein Baufeld im südlichen Teilbereich vorgesehen, das parallel zur Kreisstraße einen Entwicklungsbereich darstellt. Für diesen Teilbereich soll die Möglichkeit einer Abgrabung vorgesehen werden, die das Planum der Gewerbefläche unterhalb der Ebene der Kreisstraße zu liegen kommen lässt. Durch die Festsetzung von größeren Abgrabungen nach unten und der Zulässigkeit von Stützmauern ist das möglich.

Zum nördlichen Baufeld erfolgt eine begrünte Böschung zum Höhenausgleich, so dass auch für diese Fläche eine topografische Einbindung möglich ist.

14.4 Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherung der Planungsziele, insbesondere das städtebauliche Gesamtbild, das aufgrund der Randlage des Plangebiets auch in der Fernwirkung für den gesamten Ort Altheim von Bedeutung ist, sind Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

15 Flächenbilanz

	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	37.970	100
davon		
Gewerbegebiet	25.200	66
Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	6.620	17
Grünfläche + Entwässerung	6.150	16

Aufgestellt:
Stuttgart, den 09.12.2022,
Wick+Partner