

Begründung

VORENTWURF

zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 2. Erweiterung“ und zu den

Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 2. Erweiterung“

Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen,

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht/Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Bodenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.3 Bedarf
 - 8.4 Grünflächen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Bodenordnung
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 10.1 Soziale Auswirkungen
 - 10.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 10.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 11.3 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
13. Flächenbilanz

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 01.02.2024

Anlage 2: Bodengutachten vom 23.01.2024

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Munderkingen liegt im Süden des Alb-Donau-Kreises ca. 37 km südwestlich von Ulm (Oberzentrum) und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Munderkingen besteht aus der Kernstadt und dem Teilort Algershofen. Die Stadt hat rund 5.429 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand III/2023). Für das zwischen der B311 und der Kernstadt gelegene Gewerbe- und Industriegebiet zeichnet der Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen Verantwortung. Zu diesem Zweckverband gehören die Gemeinden Emeringen, Rechtenstein, Lauterach, Grundsheim, Obermarchtal, Oberstadion, Unterstadion, Untermarchtal, Hausen am Bussen, Unterwachingen, Emerkingen und die Stadt Munderkingen. Der Zweckverband mit Sitz in Munderkingen ist am 02.09.1995 entstanden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B311, 2. Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets in südwestlicher Richtung geschaffen werden. Durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets soll unter anderem den ortsansässigen Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit angeboten und zugleich die Ansiedelung zweier neuer bereits bekannter Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Dadurch werden zum einen Arbeitsplätze ortsansässiger Gewerbebetriebe gesichert und zum anderen neue Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet an der B311, 2. Erweiterung“ wird aufgestellt, um die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets zu ermöglichen und die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Es wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 292, 294 sowie teilweise 291, 182, 184, 185, 186, 188. Diese befinden sich im Verbandsgebiet des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen. Hierfür erfolgt am 05.03.2024 in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen der Aufstellungsbeschluss. Der südlich angrenzende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 295, 297, 298 sowie teilweise 177, 180, 181, 291. Diese befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Munderkingen. Hierfür erfolgt am 29.02.2024 in der Gemeinderatssitzung der Stadt Munderkingen der Aufstellungsbeschluss.

Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Ein erstmaliger Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit geringerem Umfang wurde bereits am 22.05.2023 in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes gefasst. Zwischenzeitlich wurden unterschiedliche Strukturkonzepte zur Entwicklung der Flächen erstellt.

Aufgrund der geänderten Abgrenzung des Geltungsbereiches wird der Aufstellungsbeschluss in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen der Aufstellungsbeschluss wiederholt. Im Anschluss daran findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im Januar 2024 eine Relevanzbegehung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass im Jahr 2024 tiefergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für die Tiergruppe Vögel und Amphibien durchzuführen sind.

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden die Stellungnahmen aufgenommen, behandelt und mit einem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes der Entwurfsbeschluss gefasst. Im Nachgang dieses Beschlusses, findet vor dem abschließenden Satzungsbeschluss, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Munderkingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

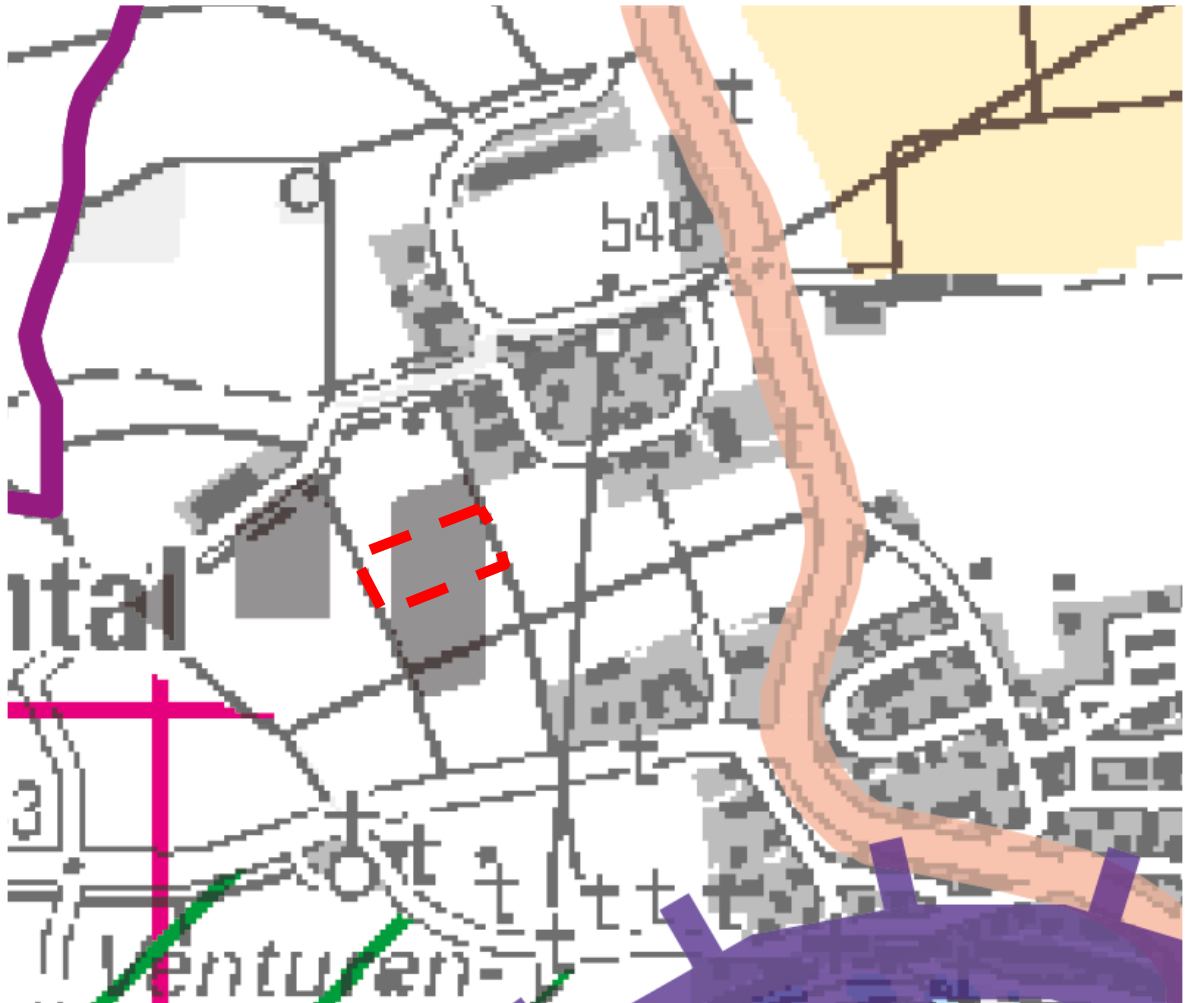
Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau Iller (1987, derzeit noch rechtswirksam) weist die Stadt Munderkingen als Unterzentrum aus. Weder die Karte 2 Siedlung und Versorgung, als auch die Karte 3 Landschaft enthält Darstellungen die der Planung widersprechen. Die in Karte 2 eingetragene Hochspannungsleitung verläuft ca. 50 m östlich des Plangebietes und hat keine Auswirkungen.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau Iller vom 05.12.2023 (derzeit im Genehmigungsverfahren) ist das Plangebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) - PS B IV 1 Z (1) ausgewiesen. Damit schafft der Regionalplan bereits den übergeordneten Planrahmen um entsprechend in der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung hier ebenfalls gewerbliche Bauflächen bzw. ein Gewerbegebiet festzusetzen. Der Bedarf für die Bebauung der Flächen, mit zwei dem Zweckverband bekannten und in Verhandlungen befindlichen Gewerbebetrieben, ist vorhanden.

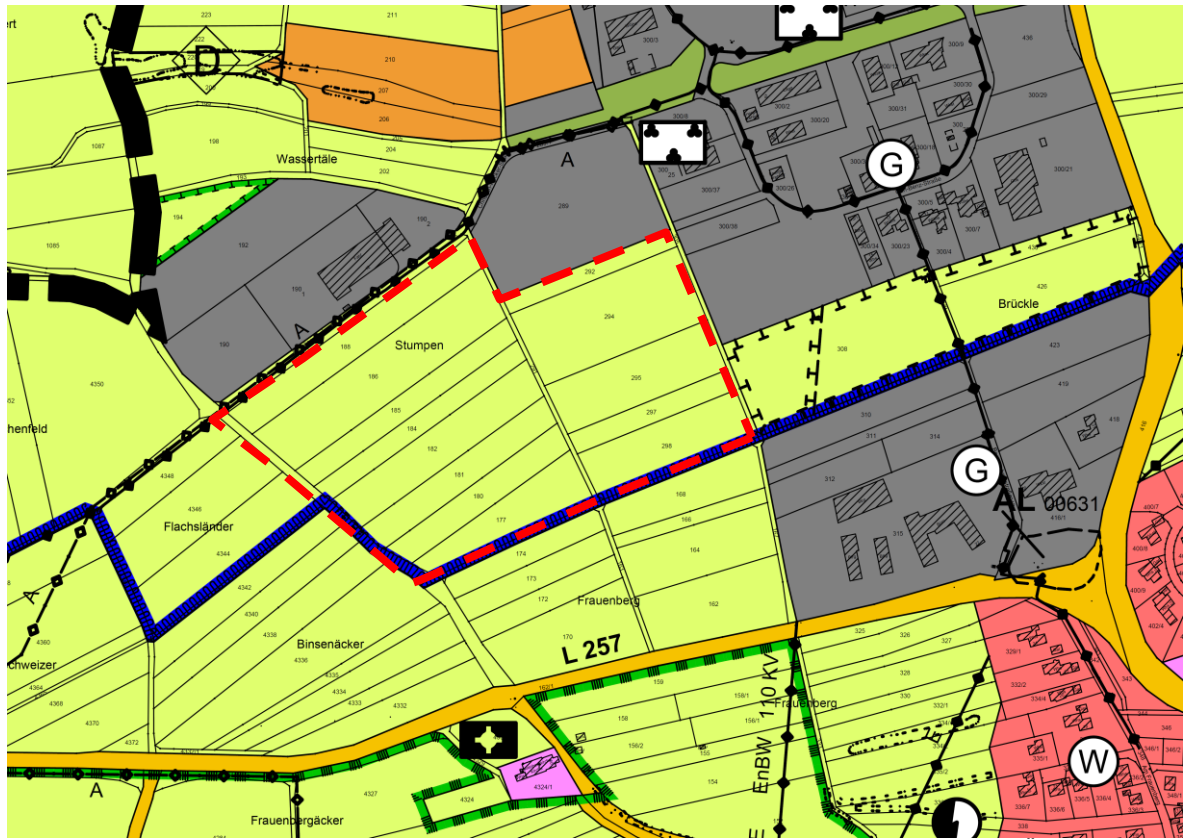


Gesamtfortschreibung Regionalplan Donau Iller 05.12.2023

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren entsprechend der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan zu ändern. Die 15. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen wird in der Verbandsversammlung des VG Munderkingens am 05.03.2024 aufgestellt werden.



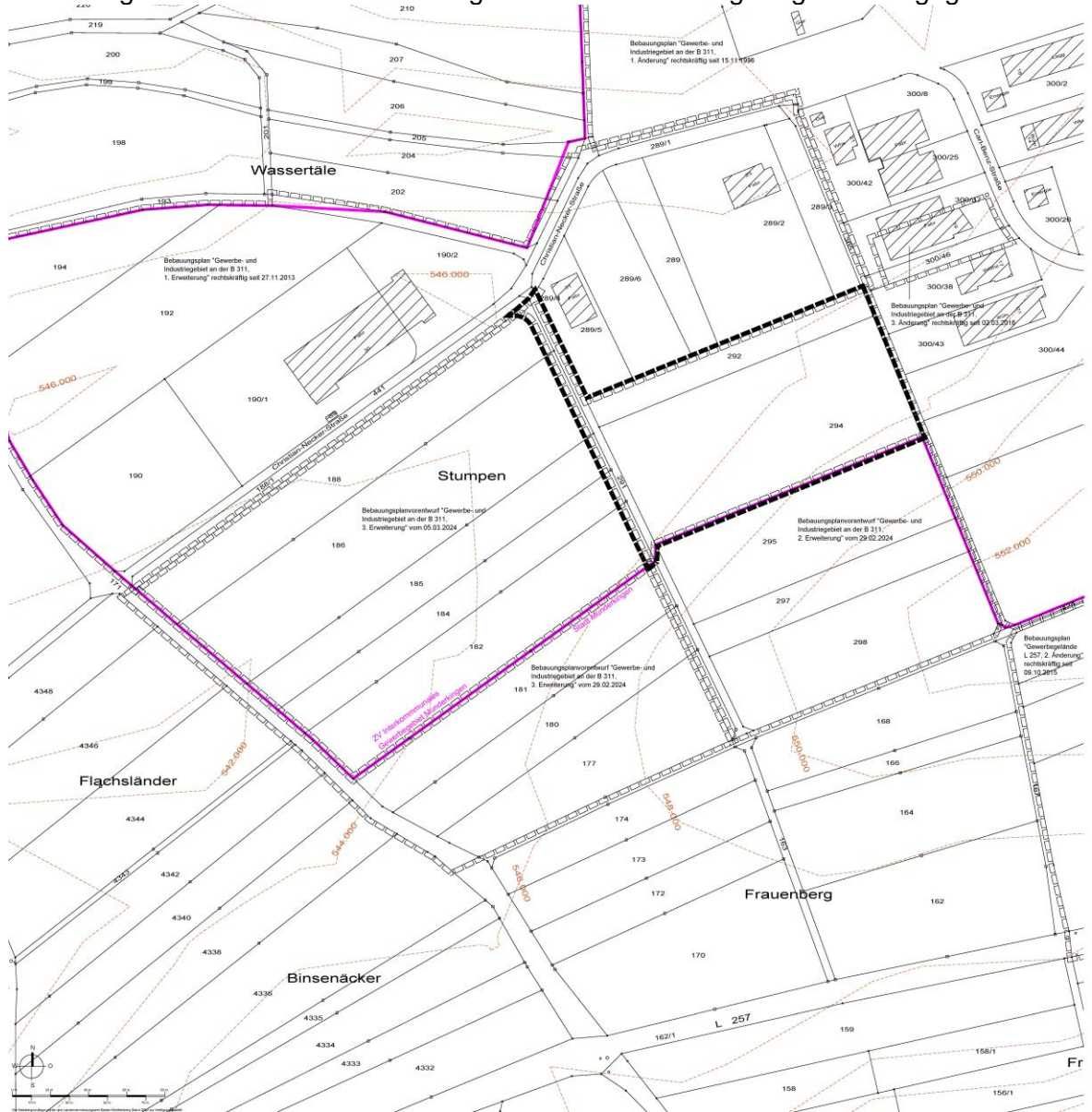
Auszug 1. Teilfortschreibung 2030 Flächennutzungsplan VG Munderkingen ink. 1. – 13. Änderung vom 27.04.2023

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich des interkommunalen Gewerbegebiets auf Gemarkung Munderkingen. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an. Im Norden und Osten grenzt der Bebauungsplan an bestehende gewerbliche Nutzungen. Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich ebenfalls um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 292, 294 sowie teilweise 291, 182, 184, 185, 186, 188. Die Größe des Plangebiet beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,41 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Christian-Necker-Straße sowie zwei bereits bebaute Gewerbegrundstücke des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 1. Erweiterung", rechtskräftig seit 27.11.2013 an. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 1. Änderung", rechtskräftig seit 15.11.1996, sowie 3. Änderung, rechtskräftig seit 02.03.2016 und 5. Änderung, Satzungsbeschluss 05.03.2024, an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 2. Erweiterung“, Aufstellungsbeschluss vom 29.02.2024, an. Im Westen wird das Plangebiet durch den landwirtschaftlich genutzten Weg Flst. Nr. 291 abgegrenzt. Der Geltungsbereich geht etwas nach Westen über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 291 hinaus.

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten von ca. 552 m ü. NHN. um ca. 6 hm auf ca. 546 m ü. NHN. Die Fläche wird derzeit vollständig ackerbaulich genutzt und ist ansonsten frei von Gehölzen. Weitere naturschutzrechtliche Restriktionen (z.B. Biotopverbandsflächen (nur 1.000 m Suchraum trockener Standort), FFH-Mähwiesen etc.)

befinden sich ebenfalls nicht auf den Flächen. Der Abstand zur südöstlich verlaufenden Hochspannungsleitung beträgt ca. 50 m. Der Abstand zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Munderkingen“ beträgt ca. 150 m. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Der Abstand zum kulturhistorischen Denkmal § 2 DSchG Frauenbergkirche beträgt ca. 230 m. Der Bebauungsplan beschränkt zum Schutz die Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß.

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet »211 Munderkingen« (WSG-Nr.-Amt 425211, weitere Schutzzone, Zone IIIA). (Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 24.02.1995).

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht/Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet. Im Umweltbericht werden neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Zeeb & Partner, Ulm vom 01.02.2024). Aus dem Bericht wird folgendes Ergebnis zitiert:

„Ein Vorkommen der in Kap. 5 und 6 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabensgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird für die Tiergruppe Vögel eine Kartierung empfohlen und für die Tiergruppe Amphibien eine Überprüfung des Grabens auf seine Eignung als Laichhabitat sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). In diesem Rahmen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie CEF-Maßnahmen, soweit notwendig, zu erarbeiten.“

Es werden folgende Kartierungen mit folgender Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Brutvogelkartierung nach Südbeck et al., 5-6 Begänge, Kartierzeitraum März – Juli
- Überprüfung des Grabens auf Eignung als Laichhabitat im März und April

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags wird empfohlen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.“

7.3 Bodenschutz

Zur Erkundung des Baugrundes wurde ein Bodengutachten erstellt (Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm vom 23.01.2024). Versickerungsversuche haben ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. Das Entwässerungskonzept des Bebauungsplanes wird dementsprechend angepasst.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Verkehrskonzept

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebietes wird durch den Straßenanschluss der neu geplanten Straße A an die Christian-Necker-Straße erfolgen. Der Anschluss wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner geplant. Am Ausbauzustand der geplanten Straße A möchte der Zweckverband in gewohnter Weise festhalten und plant deshalb die Erschließungsstraße mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem 1,50 m breiten begleitenden Fußweg. Der Plangeber hält die Gehwegbreite von 1,50 m für ausreichend in dem randlichen Gewerbegebiet mit geringem Fußgängeraufkommen und Begegnungsverkehr von Kinderwagen. Die Fahrbahnbreite ist so gewählt, das Begegnungsverkehr auch zwischen zwei Sattelzügen problemlos möglich ist. Die in Ihren Dimensionen und Anzahl immer größer und mehr werdenden Leitungen und Kanäle können so bedenkenlos untergebracht werden.

Die Straße hat eine Länge von ca. 190 m und endet in einem Wendehammer. Dieser ist so dimensioniert, dass Lastzüge diesen in einem Zug befahren können. Die Straße A dient neben der Erschließung der Baugrundstücke innerhalb dieses Bebauungsplanes auch der Erschließung von weiteren zwei Baugrundstücken innerhalb des westlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 3. Erweiterung“. In der Verlängerung dieses Fußweges wird nach Süden hin ein insgesamt 8,0 m breiter Bereich für eine mögliche spätere Fortführung des Gewerbegebietes nach Süden hin vorgesehen. Dieser 8,0 m breite Bereich wird zu diesem Zweck zunächst als 3,50 m breiter Geh- und Radweg und als 4,50 m breite Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Diese Fuß- und Radweganbindung dient insbesondere Beschäftigten innerhalb des Gebietes in Ihren Erholungszeiten den angrenzenden Naturraum nutzen zu können.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Insgesamt sieht der Bebauungsplan derzeit die Nutzung der Fläche durch zwei Gewerbebetriebe vor. Diese sind dem Zweckverband bekannt und benötigen die vollständige Fläche. Prinzipiell können die Gewerbeflächen auch im Bedarfsfall der Erweiterung von bereits im Gewerbegebiet bestehenden Firmen dienen. Die Erschließungsstraße ermöglicht zu jeder Zeit eine flexible Nutzungsstruktur.

8.3 Bedarf

Der Zweckverband möchte mit der Ausweitung der Siedlungsfläche nach Süden die Schaffung neuer Gewerbeflächen unterstützen. Durch diese Maßnahme können zusätzliche Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes bzw. der Stadt Munderkingen und können deswegen kurzfristig für eine Nutzung zur Verfügung stehen.

Die für die Ansiedlung angedachten Firmen sind im Bereich Automobil/Werkzeugbau tätig. Entsprechende Nutzungsverträge der Firmen mit dem Zweckverband sind bereits vorhanden.

8.4 Grünflächen

Entsprechend der umliegenden bereits bestehenden Bebauungspläne hält die 2. Erweiterung an einer zur freien Landschaft hin umfangreichen Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes fest. In diesen Bereichen sind Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Die Eingrünung schafft mit den im Süden befindlichen bestehenden Ausgleichsflächen und Grünstrukturen eine Einbindung in die Landschaft.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" vom 20.06.1980, Zuletzt geändert durch Art. 8 V v. 11.12.2014 I 2010, gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser gesammelt und der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Alle Hof- und Ladeflächen und LKW-Abstellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Potentiell sehr kritisch belastete Flächen sind am Schmutzwasserkanal anzuschließen. Potentiell kritisch belastete Flächen sind ggf. über Schmutzfangzellen ebenfalls am Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei gewerblichen Vorhaben ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) wird getrennt vom übrigen Schmutzwasser und belasteten Niederschlagswasser (z.B. der gewerblich genutzten Hofflächen) in den neu geplanten Regenwasserkanal in der Straße A und entweder in das bestehende Versickerungs- bzw. Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes auf Flst. Nr. 194 oder in das bestehende Regenüberlaufbecken Algershofen geleitet. Die Entwässerung über den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig. Ein Bodengutachten (Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.01.2024) hat ergeben, dass die Versickerung nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) innerhalb der Fläche nicht möglich ist.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Stadt Munderkingen und des Alb-Donau-Kreis gewährleistet.

9.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

10.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gewerbegebiets vergrößert den Siedlungsbereich in Richtung Süden. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt bereits über die Christian-Necker-Straße.

Die Erschließung des Gewerbegebiets in Richtung Süden führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes. Durch umfangreiche Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird das Gebiet landschaftlich in die Umgebung eingebunden.

10.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind neue Verkehrsflächen und technische Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung, Leitungen) zu erstellen. Daher werden weiteren Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt des Zweckverbandes als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im interkommunalen Gewerbegebiet lässt Einnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer erwarten.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind alle, bis auf die Ausnahme Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Regionalplans B IV 2 Z (9) Satzung vom 05.12.2023, zulässig. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen um raumordnerische Konflikte aufgrund der nicht integrierten Lage zu unterbinden.

Dadurch wird auch die Ansiedlung mehrere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vermieden, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen und wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen wären. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient (B IV 2 Z (4)).

Alle unter § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Um zukünftige, heute noch nicht absehbare städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. durch Folgenutzungen) auszuschließen werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Anbetracht der Lage und im Sinne einer vertretbaren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht zugelassen.

Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um den Charakter des Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Struktur und auch die Funktion des Gebietes durch diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wird damit begründet, dass Problemlagen verhindert werden, welche sich ergeben können, wenn Betriebe veräußert, übergeben oder die Art der Nutzung der Betriebsräume zum Beispiel durch Vermietung geändert wird. Hinzukommt eine Konfliktvermeidung mit in den angrenzenden Bebauungsplänen teilweise ausgewiesenen Industriegebieten, die teilweise einen Dreischicht-Nachtbetrieb ermöglichen. Der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere während der Nachtzeit, ist große Bedeutung zuzumessen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximalen absoluten Gebäudehöhe (GH max.) hinreichend bestimmt.

Die zulässige Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung „abweichende Bauweise“ im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung konkretisiert.

Der Bebauungsplan setzt dabei nur ein Mindestmaß an Festsetzungen fest. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung ohne die Bauherren unnötig einzuschränken. In den angrenzenden Bebauungsplänen sind teilweise noch die Ausrichtung der Gebäude, eine Baumassenzahl und eine Geschossflächenzahl festgesetzt. In diesem Bebauungsplan wird hiervon Abstand genommen.

11.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im südlichen und östlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen von Pflanzgeboten in die freie Landschaft eingebunden. Im Osten werden durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgeboten, insbesondere der Gestaltung des Baugebietes nachgekommen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser kann durch die Festlegung zur Dachbegrünung vermieden werden.

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft. Der Bebauungsplan sieht eine Fassadenbegrünung vor. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Gewerbefläche und die geplanten Eingrünungen durch die Neupflanzung Bäumen zur Landschaft hin, kann die landschaftliche Wirkung der Baukörper verringert werden. Es entsteht dennoch ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft, der durch weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt-

Kompensationsmaßnahmen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt-

12. Örtliche Bauvorschriften

Bei der Dachgestaltung soll den Gewerbetreibenden weitgehende Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden. Die Dachform wird nicht vorgeschrieben.

Es werden Regelungen zur Fassadenverkleidung getroffen. Da sich das Plangebiet in exponierter Lage (Ortseingang aus Richtung Untermarchtal kommend und Umgebungsbebauung der Frauenbergkapelle) befindet, werden umfangreiche Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Um den Landschaftsraum durch Lichtbewegungen nicht zu beeinträchtigen werden Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen und sogenannte „Booster“ ausgeschlossen. Zusätzlich werden Regelungen zu Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Darüber hinaus werden Regelungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen festgesetzt. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

13. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	1,41 ha	100 %
Gewerbegebiet	1,25 ha	88,7 %
Verkehrsfläche	0,10 ha	7,1 %
Gehweg	0,02 ha	1,4 %
Private Grünfläche	0,04 ha	2,8 %

Reutlingen, den 05.03.2024

Munderkingen, den 05.03.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Schelkle
Verbandsvorsitzender