

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Unterurbach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# **Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“**

## **Begründung**

### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Auerbachhalle am Seebrunnenweg und an der Raiffeisenstraße. Es umfasst die Flurstücke 790/15, 790/20, 790/21, 790/22, 790/23 und 790/24 der Gemarkung Unterurbach.

#### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die Vermarktung der gewerblichen Flächen zu fördern, sollen die angebotenen Flächen für mögliche Interessenten attraktiver gestaltet werden. Um die nötigen Änderungen planungsrechtlich zu sichern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die betreffenden Flächen erforderlich.

#### **3. Planerische Vorgaben / Bestand**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ überplant. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet fest.

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Die Vermarktung und damit auch die Bebauung der gewerblichen Flächen am Seebrunnenweg soll vorangetrieben werden. Um die Flächen für mögliche Interessenten attraktiver zu gestalten wird die Beschränkung der maximal zulässige Gebäudelänge von 30 Metern aufgehoben und eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt, was Gebäudelängen von bis zu 50 m erlaubt. Um die Flexibilität bei der Bebauung zu erhöhen wird die zulässige Spanne der Dachneigung bei Satteldächern mit 10°-35° deutlich offener festgesetzt als bisher. Flachdächer mit Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind von der Verpflichtung zu extensiver Dachbegrünung ausgenommen. Abgesehen von den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ übernommen.

#### **5. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

#### **7. Größe des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 82 Ar.

#### **8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:  
Plüderhausen, den 18.10.2016  
Vermessungsbüro Käser

anerkannt:  
Gemeinde Urbach

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hetzinger, Bürgermeister

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Urbach  
Gemarkung: Unterurbach

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 225 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“**

## **Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 16.11.2016	<p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p><b>Kommunalamt</b> <b>Baurechtsamt</b> <b>Amt für Umweltschutz</b> <b>Landwirtschaftsamt</b></p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Plan-verfahren folgende Informationen vor:</p> <p><b>1. <u>Kommunalamt</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>2. <u>Baurechtsamt</u></b></p> <p>Es bestehen öffentlich-rechtlich keine Bedenken.</p> <p>Nach Ziffer C.5.2. des Textteils sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig. Es wird empfohlen auf die erforderlichen Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsrecht hinzuweisen.</p> <p><b>3. <u>Amt für Umweltschutz</u></b></p> <p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Um dem Urbach auch zukünftig eigendynamische Entwicklungen zu ermöglichen und die Biotopqualität auf den Begleitflächen zu erhöhen, ist ein extensiv genutzter Gewässerrandstreifen zwischen Weg und Urbach mit einer Breite von 10 m zu empfehlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung C.5.2 wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gestaltung des Uferbereichs und des Gewässerrandstreifens des Urbachs erfolgt im Rahmen der Planung „Hochwasserschutz und Umgestaltung des Urbachs“ des Wasserverbands Rems.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Im Textteil des Bebauungsplans wird Bezug genommen auf eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 1999. Diese liegt uns nicht vor. Eine Stellungnahme ist daher nicht möglich.</p> <p><b>Grundwasserschutz</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans auf Flächen von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird darum gebeten die Inhalte des beiliegenden Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ergänzend in den Textteil mit aufzunehmen.</p> <p><b>Altlasten und Schadensfälle</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich liegen keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.</p> <p><b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnahe über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen, ebenso wie das Konzept der Abwasserbeseitigung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Änderung der schalltechnischen Situation gegenüber der bereits zulässigen Nutzung, ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Bebauung auf den überplanten Flächen ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ zulässig. Mit einer Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes über das bereits zulässige Maß hinaus, ist durch die jetzige Bebauungsplanänderung nicht zu rechnen.</p> <p>Ein Hinweis auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen der jeweiligen Bauanträge mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>(Auf die Empfehlung des Fachbereichs Naturschutz und Landschaftspflege zur Freihaltung eines 10 m Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.)</p> <p><b>Hochwasserschutz und Wasserbau</b></p> <p>Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Vorhabensbereich teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) des Urbachs überschwemmt (vgl. Anlage).</p> <p>Unter Ziffer A. 13 des Bebauungsplans Nr. 225 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" wurden die Belange des Hochwasserschutzes bereits ausreichend berücksichtigt. Von daher bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p><b>4. <u>Landwirtschaftsamt</u></b></p> <p>Gegen den Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2. Verband Region Stuttgart vom 01.12.2016	<p>Die Größe und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet schließen die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe und somit die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans nicht aus. Dies steht im Widerspruch zu geltenden Zielen der Raumordnung. Aus regionalplanerischer Sicht ist daher durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet soll auch zukünftig eine möglichst flexible Nutzung gewährleistet sein. Die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration besteht aktuell ohnehin nicht, da sich im direkten und auch weiteren Umfeld keine entsprechenden Einzelhandelsbetriebe befinden.</p>
3. Regierungspräsidium Stuttgart vom 01.12.2016	<p>Raumordnung</p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass das Gebiet bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ überplant, jedoch immer noch unbebaut ist. Insofern stellt sich jedenfalls die Frage nach einem tatsächlich vorliegenden Bedarf. Da das Plangebiet zudem bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sollten noch Angaben zum aktuellen konkreten Bedarf an neuen Gewerbeflächen nachgeholt werden. Hierzu sollte sich auch mit Potenzialflächen auseinandergesetzt werden.</p>	<p>In unserer Gemeinde herrscht anhaltende Nachfrage nach Gewerbegebietsbauplätzen. Dieser Bereich blieb bisher unbebaut, weil er weder umgelegt noch erschlossen war. Wegen der Lage angrenzend an den Urbach wurde zunächst die Erstellung der Hochwassergefahrenkarte abgewartet-</p>

