HEUBACH STADT -Ostalbkreis-

BEBAUUNGSPLAN: *„Bachwiesen, 1. Änderung“*

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans

Begründung § 9 (8) Baugesetzbuch

(Abkürzungen: BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, LBO = Landesbauordnung)

Anlagen: -Umweltbericht vom Juni 2012
-Abwägungsvorlage Gemeinderat (nach Erstellung)
-Abwägungsprotokoll (nach Erstellung)

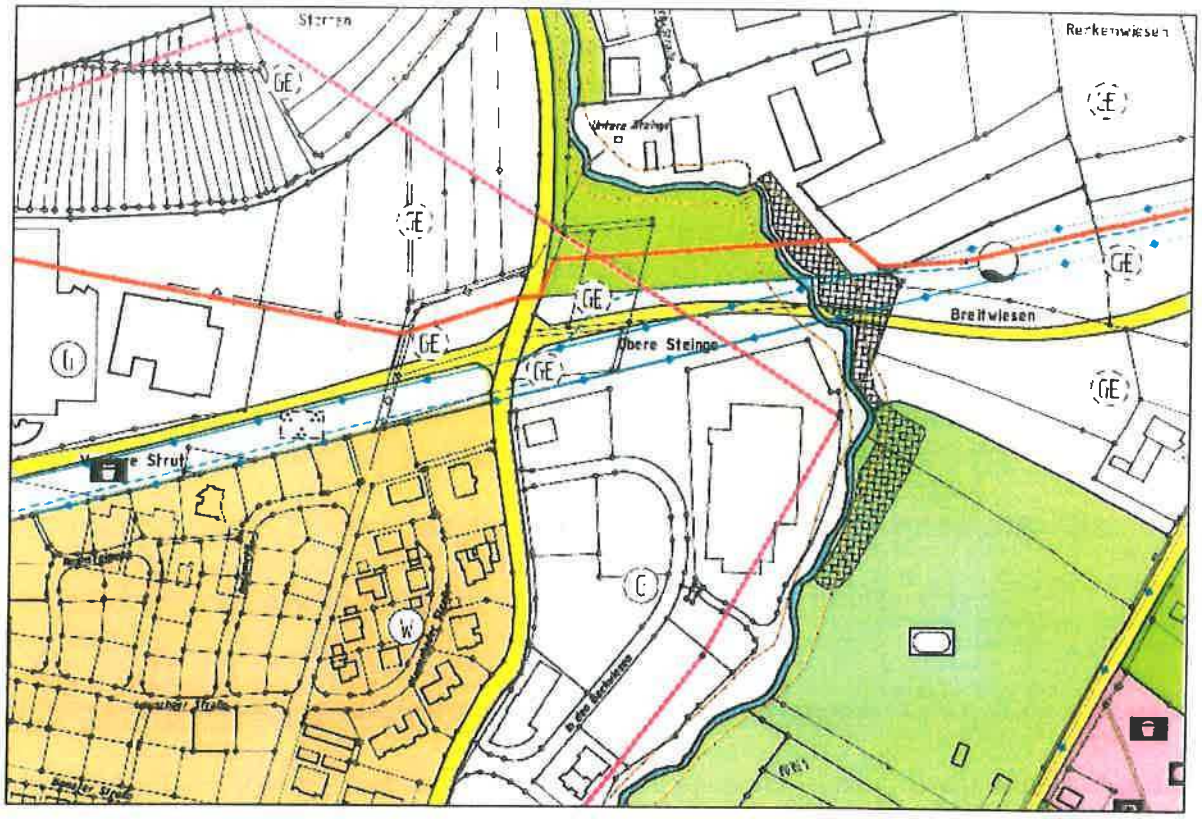
I. Ausgangslage

Auslöser der Planung ist die Absicht der Firma MHG im Gewerbegebiet „Bachwiesen“ ein neues Logistikzentrum zu bauen. Der Kern des Vorhabens ist ein Hochregallager mit einer Bauhöhe von 24 m. Der bestehende Bebauungsplan lässt eine Höhe von maximal 12 m zu. Eine derart gravierende Abweichung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit dem Instrument der Befreiung nicht zu bewältigen. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher als Voraussetzung für die Zulassung des Vorhabens erforderlich.
Darüber hinaus soll der bisher nicht überplante Bereich zwischen der bestehenden Nordumfahrung und dem Baugebiet Bachwiesen als Parkplatz genutzt werden. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandbegrünung ist damit weitgehend hinfällig. Für sie und die durch die Planung zusätzlich ermöglichten Eingriffe müssen adäquate Ausgleichsmaßnahmen geplant werden.
Die südliche Dammböschung der Nordumfahrung muss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da teilweise in die Straßenböschung und damit auch in das darauf vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen-Programm eingegriffen wird.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand zwischen der Nordumfahrung und dem bestehenden Baugebiet „Bachwiesen“.

Es hat eine Größe von ca. 0,55 Hektar.





Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet vollständig als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher zweifellos aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Fläche liegt weitgehend innerhalb des im Landschaftsplan deklarierten Siedlungsbereichs. Lediglich zur Bachaue hin wäre aus der Sicht der Landschaftsplanung ein größerer Abstand sinnvoll. Allerdings war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans die Nordumfahrung in ihrer heutigen Gestalt noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Sicherung des Standorts der Firma MHG in Heubach. Die damit verbundene nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird vom Gemeinderat bewusst in Kauf genommen.

II. Planungsverlauf

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Besprechung am 05.04.2012 wurde das Verbandsbauamt mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt. Das Stadtbauamt erhielt den Auftrag, ein Fachbüro für die Durchführung der Umweltprüfung und die Darstellung des Ergebnisses in einem Umweltbericht und einem Grünordnungsplan ausfindig zu machen.
Der Bauausschuss der Stadt Heubach hat am 17.04.2012 beschlossen, dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans zu empfehlen.
Am 24.04.2012 hat der Gemeinderat den förmlichen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss lag bereits eine, die wesentlichen Festsetzungen enthaltende, Karte zum Planentwurf vom 16.04.2012 zugrunde.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die von der Planung hauptsächlich Betroffenen bereits durch eine entsprechende Bauvoranfrage als Eigentümer oder Nachbarn informiert sind. Ebenso wurden im Rahmen dieses Verfahrens alle maßgeblichen Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen. Auf eine nochmalige Unterrichtung wird daher verzichtet.

Nachdem der Entwurf, einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan, vom Gemeinderat beschlossen sein wird, soll unmittelbar darauf die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgen. Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Falls sich aufgrund dieser Verfahrensschritte und der sich daran anschließenden Abwägung im Gemeinderat eine Änderung der Planung ergibt, muss die Offenlage wiederholt werden.

Den Abschluss des Verfahrens bildet der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

III. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung ergeben sich unmittelbar aus der unter I beschriebenen Ausgangslage.
Der umweltbezogenen Auswirkungen werden im Zuge der Umweltprüfung detailliert ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

Zu 1. Festsetzungen

Zu 1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan.

Der vorgesehene Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten dient der Stärkung urbaner innerstädtischer Funktionen. Auch im Hinblick auf zu beobachtende Leerstände im Bereich Einzelhandel müsste es möglich sein, entsprechende Nutzungsansprüche im Stadtzentrum zu befriedigen. Die Bauleitplanung soll ihren Beitrag dazu leisten das „Ausbluten" des Stadtkerns zu verhindern.

Zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die auf 0,7 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.

Die vorgesehenen Höhenregelung, maximal 24 Meter entspricht dem voraussichtlichen Bedarf.

Die Bezugshöhen ermöglichen eine rechtssichere Anwendung des Bebauungsplans und erfüllen die Vorgaben des Vorhabens.

Zu 1.3 Bauweise

Die gewählte abweichende Bauweise (maximale Gebäudelänge 40 m) entspricht den Vorgaben des Vorhabens.

Zu 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Vorhabens.

Zu 1.5 Öffentliche Grünflächen

Vgl. Darstellung im Bebauungsplan „Nördliche Entlastungsstraße, 2. und 3. Bauabschnitt".

Zu 1.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vgl. Grünordnungsplan und Umweltbericht

Zu 1.7 Pflanzgebot

Vgl. Grünordnungsplan und Umweltbericht.

Zu 1.8 Leitungsrecht

Zu 1.8.1 Leitungsrecht zu Gunsten der Landeswasserversorgung

Vgl. Stellungnahme Landeswasserversorgung zu der Bauvoranfrage.

Zu 1.8.2 Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heubach (Regenwasserkanal)

Entsprechend bestehendem Bebauungsplan

Zu 2 Örtliche Bauvorschriften

Zu 2.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Vermeidung von „Fremdwasser" in der Kläranlage wird ein, aus Kostengründen modifiziertes, Trennsystem geplant.

Zu 2.2 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

Die Regelung dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren, sowie der Schonung des Wasserhaushalts. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

IV. Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB (UWP)

1. Äußerung der Behörden und TÖB zu Umfang und Detaillierungsgrad der UWP (§ 4 (1) BauGB

Behörde/TÖB	Umfang	Detaillierungsgrad
LRA, Untere Nat.sch.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Qualifiziert
LRA, Unt. Bodenschutz	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Bodenschutzklausel	Qualifiziert

2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der UWP der für die Abwägung erforderlichen Belange (§ 2 (4) BauGB) durch die Gemeinde
   Kriterium: „Voraussichtlich erheblich“

3. Mögliche Belange

-§ 1 (6) Nr. 7	erforderlich	Anmerkung
a) Eingriffsregelung nach NatSchGesetz: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Ja	vgl. auch § 1 a (2) und (3), Anhang -vgl. Umweltbericht
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nein	vgl. auch § 1 a (4), Anhang -nicht berührt
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Nein	Keine Hinweise
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Nein	-offensichtlich-
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Nein	-offensichtlich-
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Nein	-Voraussetzung durch entsprechende Konzipierung der Gebäude gegeben
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Ja	vgl. Umweltbericht
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Nein	-nicht berührt
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	Ja	-vgl. a)

4. Durchführung § 2 a (4) BauGB (Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht)

   -Freie Landschaftsarchitektin Sigrid Bombera

5. Umweltbericht (Anlage)

6. Abwägung

   -Vorbereitung: Verbandsbauamt
   -Entscheidung: Gemeinderat

7. Umsetzung im Bebauungsplan

   -Verbandsbauamt

Anhang: § 1 a BauGB (Text)

- § 1 a BauGB
(2) (Bodenschutz) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
(3) (Eingriffsregelung) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
(4) (FFH u.Vogelschutz) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.
(5) (Klimaschutz) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Aufgestellt, Heubach, 11.06.2012 Ga/de

Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

E. Gayer
- Dipl.-Ing. -