Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

(Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Gewerbegebiet Lüssen – 3. Änderung (Textteiländerung)

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen. Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“

2. Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung

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

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen“ ist am 30.04.2015 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zufahrt auf die Baugrundstücke (Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche) auf maximal 7,0 m. Die Praxis zeigte, dass Zufahrten von 7 m Breite, insbesondere aufgrund am gegenüberliegenden Straßenrand parkender Fahrzeuge, für große Fahrzeuge, z.B. Lastzüge, (zu) knapp bemessen sind.

Um ein möglichst rangierarmes Befahren der Grundstücke zu ermöglichen wird der Bebauungsplan geändert und die zulässige Zufahrtsbreite auf 10,0 m erhöht.

Dadurch wird zusätzlich die Bearbeitungszeit der Bauanträge reduziert und der Verwaltungsaufwand für Befreiungen minimiert.

3. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Aufstellung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu rechnen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 16.11.2021

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **Nachtrag der Begründung**

„Gewerbegebiet Lüssen, 3. Änderung“ (Textteiländerung)

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.12.2021 – 24.01.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Wasserversorgungstechnik Kenngott vom 02.12.2021	Von Seiten der Wasserversorgung gibt es keine Einwände.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Pfaffenhofen vom 07.12.2021	Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken bzw. Anregungen.	Kenntnisnahme.
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 13.12.2021	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
4. Amprion GmbH Asset Management Bestandssicherung Leitungen vom 13.12.2021	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme.
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.12.2021	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
6. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 14.12.2021	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
7. Stadtbauamt Güglingen vom 14.12.2021	Zu o. g. Bebauungsplanverfahren werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
8. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 15.12.2021	Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen **entwickelten Bebauungsplan**. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. **Raumordnung** Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: **Abt. 3 Landwirtschaft** Frau Cornelia Kästle Tel. : 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de **Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen** Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de **Abt. 5 Umwelt** Frau Birgit Müller Tel. : 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de **Abt. 8 Denkmalpflege** Herr Lucas Bilitsch Tel. : 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de	Kenntnisnahme der Rechtslage. Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung in digitalisierter Form.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
9. Gemeinde Zaberfeld vom 16.12.2021	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
10. Gemeinde Cleebronn vom 30.12.2021	Die Gemeinde Cleebronn bringt keine Anregungen oder Bedenken gegen o.g. Verfahren vor.	Kenntnisnahme.
11. Stadt Brackenheim vom 07.01.2022	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
12. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 11.01.2022	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
13. Deutsche Bahn AG vom 13.01.2022	Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
14. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.01.2022	**B Stellungnahme** Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** keine **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** keine **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik**	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von LÖSS mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. **Boden**	Kenntnisnahme. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst lediglich eine textliche Anpassung bezüglich der Zulässigkeit von Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme.
	Mineralische Rohstoffe	
	Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Von rohstoffgeologischer Seite werden folgende Hinweise vorgetragen:	
	Nach dem Ergebnis einer nahegelegenen Bohrung (LGRB-Archivnr. BO6929/1382) besteht die oberste Schicht des Baugrunds im Plangebiet wahrscheinlich aus einige Meter mächtigem Lösslehm.	
	Es wird empfohlen, bei der Erschließung des Plangebiets eventuell in größerer Menge als überschüssiger Erdaushub anfallenden Lösslehm auf seine Eignung als Baustoff oder, ggf. nach Aufbereitung, auf seine Verwendbarkeit als mineralischer Rohstoff zu prüfen und das Material einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst lediglich eine textliche Anpassung bezüglich der Zulässigkeit von Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.
	Auf die Schrift „Technische Verwertung von Bodenaushub“ (Schriftenreihe Luft-Boden-Abfall, Heft 24, 1993, Herausgeber Umweltministerium, https://pd.lubw.de/49956) sowie auf die Hinweise zum Umgang mit Bauabfällen (https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/bauabfaelle) wird verwiesen.	
	Sofern ein geotechnisches Gutachten für das Plangebiet bereits vorliegt oder sich in Bearbeitung befindet, wird um dessen Übermittlung an das LGRB gebeten.	Kenntnisnahme.
	Auf die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und die Übermittlung von Geologiedaten an das LGRB sowie auf die Regelung der öffentlichen Bereitstellung der Geologiedaten nach dem am 30.06.2020 in Kraft getretenen Geologiedatengesetz (GeoIDG) wird hingewiesen (https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten). Es wird ausdrücklich darum gebeten, dieser gesetzlichen Verpflichtung bei geplanten zukünftigen geologischen Untersuchungen nachzukommen und die ausführenden Bohrfirmen darauf hinzuweisen. Sollte der Antragsteller in der Vergangenheit geologischen Untersuchungen durchgeführt oder beauftragt haben, die dem LGRB nicht angezeigt worden sind, sind diese Ergebnisse nachzureichen (§ 12 GeoIDG).	Kenntnisnahme.
	Grundwasser	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme.
	Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.	Kenntnisnahme.
	Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.	
	Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.	Kenntnisnahme.
	Artesisch gespannte Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Bleiglanzbänke der Mittleren Grabfeld-Formation (Mittlerer Gipskeuper) kann nicht ausgeschlossen werden.	Kenntnisnahme.
	Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	Kenntnisnahme.
	Bergbau	
	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.	Kenntnisnahme.
	Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	
	Geotopschutz	
	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
	Allgemeine Hinweise	
	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
15. MW Netze GmbH vom 20.01.2022	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Gasmitteldruckleitung inkl. Hausanschlussleitung der MW Energie AG verlegt. Zur besseren Orientierung haben wir Ihnen entsprechend 1 DIN-A3 Bestandsplan im M 1:1000 in den betreffenden Bereichen als Anlage beigefügt. Während der geplanten Straßenbaumaßnahmen (Tiefbau - Auskofferung) ist zu gewährleisten, dass eine Mindestüberdeckung von 0,60 m zu unseren Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen z. B. Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Versorgungsleitungen / Einbringung eines Überfahrschutzes im Trassenbereich oder ähnlichem. Bestehende Armaturen (Schieberkappen) an der Versorgungsleitung sind der Baumaßnahme entsprechend anzupassen. Anfallende Kosten zur Leitungssicherung und Armaturenanpassung gehen zu Lasten des Verursachers. Ferner ist bei den geplanten Baumpflanzungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen nicht zu unterschreiten. Bei einem lichten Mindestabstand unter 2,50 m sind Leitungsschutzmaßnahmen durch den Einbau von Wurzelschutzplatten von Ihrer Seite zu treffen. Die anfallenden Kosten für die Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“. Bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass geplante Bordsteinanlagen und Rinnenläufe nicht unmittelbar auf unserer Gasmitteldruckleitung zu liegen kommen.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst lediglich eine textliche Anpassung bezüglich der Zulässigkeit von Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Straßenbaumaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Straßenbaumaßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Ortsbegehungen sind je nach Baufortschritt mit dem zuständigen Mitarbeiter der MW Netze GmbH zu vereinbaren. • Hr. Huber Tel. 0621/2901763 mobil 0171/9735857 • Hr. Steffek Tel. 0621/2901764 mobil 0173/9525283 • Hr. Walz Tel. 0621/2901767 mobil 0160/5816075 Sollten sich dennoch Schäden an unseren Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen. **Des Weiteren bitten wir Sie, die bauausführenden Firmen anzuhalten, nachfolgendes zu beachten:** 1. Vor Baubeginn sind unsere Planunterlagen einzusehen, Abtlg. TV.Z.1, Tel. 0621/290-3700. 2. Im Bereich der Gasleitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen. 3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist unsere Abteilung TV.R.4.1, Tel. 0621/290-3872, zu verständigen bzw. sich mit einem der obengenannten Mitarbeiter in Verbindung zu setzen. Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
16. Landratsamt Heilbronn vom 24.01.2022	**Natur- und Artenschutz** Die geplante Änderung stellt keinen erheblichen Eingriff gegenüber dem ursprünglichen Eingriff dar. Eine Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. **Straßen und Verkehr** Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Güglingen und grenzt direkt an die L 1110 an. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der Zufahrtsbreite von 7m auf 10m.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Straßenbaurechtlich liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW. Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m (Nr. 1 a)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten. Für die weitere Planung ist zu beachten, dass ausreichend öffentliche LKW-Stellplatze insbesondere zur Abhaltung der Pausenzeiten zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe ausreichend Parkmöglichkeiten auf öffentlicher und privater Fläche zu berücksichtigen. Gemäß der RASt 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) empfehlen wir eine Mindestfahrbahnbreite von 6,50m für Gewerbestraßen einzuhalten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst lediglich eine textliche Anpassung bezüglich der Zulässigkeit von Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließungsarbeiten sind bereits fertig gestellt.
17. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 42 vom 26.01.2022	Es bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.