

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
„Änderung Bebauungsplan Pfarrenbergle-Süd“
im Bereich des Sondergebietes Nr. 1
Ortsteil Erpfingen
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenbühl hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 eine Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrenbergle-Süd“, zuletzt geändert am 05.07.2005, für den Bereich Sondergebiet Nr. 1 beschlossen. Die Fläche liegt im Süden von Erpfingen im Bereich von landwirtschaftlichen Schuppen am Pfarrenbergweg und ist umgeben von dem flächenhaften Naturdenkmal und Biotop nach § 30 BNatSchG, Kennziffer 17621415-2830 a und dem Biotop Kennziffer 17621415-2814 und weiterem Bewuchs und Streuobstbeständen.

Nach langjährigen Bemühungen der Firma Schweikardt, Baugeschäft soll nun nach dem Umstrukturierungskonzept aus dem Jahr 2015 der Bebauungsplan geändert werden. Damit wird für die Firma eine langfristige Entwicklung möglich. Im Wesentlichen ist eine Hallenerweiterung um 20 m geplant, als Kranhalle für Materiallager in Größe und Höhe entsprechend der vorhandenen Halle, ein überdachter Zugangsbereich vor der bestehenden Halle, (da diese vor allem im Winter, durch die Hanglage nur schwer befahrbar ist), die Errichtung von Hochregallagern in einer Höhe von 3,5 m und der Anbau einer Garage mit den, für die Firma notwendigen Sozialräumen im Obergeschoss westlich der bestehenden Halle.

Außerdem soll am Pfarrenbergweg die Zufahrt und die Parkierung neu hergestellt werden.

Das Firmengelände ist durch einen Holzlattenzaun von 1.60 m Höhe einzufrieden. Der Zugang wird mit einem Drehtor gesichert. Die neuen Sichtschutzelemente und die geplante Sichtschutzbepflanzung hinter dem Hochregallager verbessern auch die Einbindung des Lagerplatzes in die Umgebung.

Die beabsichtigten Maßnahmen erfordern eine Vergrößerung der bebaubaren Fläche mit Änderung der Baugrenzen und Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4. Da die Flächen zwischen den Gebäuden, dem Hochregallager und der Gabionenmauer als Lagerflächen und auch die Zufahrt wasserundurchlässig befestigt sind, wird

§ 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen, der eine Überschreitung der Grundfläche bei untergeordneten Nebenanlagen im notwendigen Umfang ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl wird von 0,3 auf 0,5 angehoben und im Bereich der Garage mit den Sozialräumen im Obergeschoss wird die Geschosszahl von I auf II erhöht. Die offene Bauweise wurde beibehalten, da eine Gebäudelänge von über 50 m hier gestalterisch nicht gewollt ist. Die Dachneigung von 15 – 25 Grad wird beibehalten.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfärrenberg-Süd“ vom 07.01.2004 bleiben bestehen, werden aber durch Vorschriften zu den Nebenanlagen und den örtlichen Bauvorschriften zu den Außenanlagen, Einfriedigungen, Stellplätzen ergänzt.

Durch die notwendig, aber spät erarbeitete Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung der Ingenieurgesellschaft Reik, musste der Bebauungsplan gegenüber der Fassung vom 12.04.2019 im westlichen, unteren Bereich des Grundstückes, entlang dem Pfärrenbergweg Flst. 8754 – Weg für die Landwirtschaft und Fahrradweg R 5 – geändert werden. Die Aussagen des Gutachtens der Niederschlagswasserbeseitigung mit Lage der Kanäle und Entwässerungsrinnen zur Muldenversickerung wurden jetzt in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bemessung der Muldenversickerung erfolgt nach DWA – A 138 mit Nachweis nach DWA – M 153.

Im Bebauungsplan sind keine gesonderte Bestimmungen zum Brandschutz aufgenommen, da ein ausführliches Brandschutzkonzept zum Bauantrag erstellt wurde.

Am Pfärrenbergweg sind jetzt für Fahrzeuge der Betriebsangehörigen und der Kunden 6 PKW Stellplätze angeordnet. Fahrzeuge dürfen nicht in dem Heckenbereiche und dem Biotop abgestellt werden. Auf der Fahrbahn des landwirtschaftlichen Weges dürfen Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Verkehr nicht behindern.

Zur Verdeutlichung der Änderungen ist eine Zeichenerklärung dem Lageplan angehängt. Die heute geltenden Rechtsgrundlagen sind in der Änderung des Bebauungsplanes aufgeführt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Schlosshaldenquelle“. Die Rechtsverordnung (RVO) vom 03.02.1989, in Kraft getreten am 15.03.1989, ist zu beachten.

Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor (Nachverdichtung, Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20 000 qm). Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch die Auslegung nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Sonnenbühl hat durch das Büro Pustal - Landschaftsökologie und Planung - ein Maßnahmenkonzept für den Ausgleich durch die zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter – insbesondere durch weitere Bodenversiegelung durch Hallen und Lagerplätze - erstellen lassen. Das Maßnahmenkonzept ÖKSoEr1 liegt dem Bebauungsplan bei und zeigt detailliert die vorgesehenen Maßnahmen, die Ausführungen auf und bilanziert den Ausgleich für die Eingriffe.

Unmittelbar gelten die artenschutzrechtlichen Verbote (§44 BNatSchG).

Durch die im Plan vorgesehenen Pflanzungen können die Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden, da auf dem Grundstück wenig Platz vorhanden ist und das Einverständnis der Nachbarn vorausgesetzt wird. Vorgesehen ist die Pflanzung von 7 heimischen Bäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze hinter dem geplanten Hochregallager in einem Pflanzstreifen von 5,0 m Breite und 5 Bäume entlang der Westgrenze zum Flst. 8770 in einem Pflanzstreifen von 3,0 m Breite. Auch sind im Plan nördlich der Zufahrt auf dem Flst. 8770 5 Bäume vorgesehen und auch 4 Bäume auf dem Schuppengelände an der Südgrenze auf dem Flst. 8758 jeweils im Einverständnis mit den Nachbarn.

Es werden mit der Änderung des Bebauungsplanes Pfarrenberggle-Süd keine Vorhaben möglich, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht tangiert. Auch die vorhandenen Biotope werden durch die zusätzliche Nutzung und Bebauung nicht beeinträchtigt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist für die Nachverdichtung der Bebauung nicht notwendig.

Es liegen keine Angaben vor, dass im Plangebiet streng geschützte oder besonders geschützte Arten vorkommen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten, ein Ausbau des Pfarrenbergweges ist nicht beabsichtigt.

Aufgestellt: Stuttgart, den 04.12.2017.
Geändert: Stuttgart, den 03.06.2018.
Geändert: Stuttgart, den 12.04.2019.
Geändert: Stuttgart, den 22.12.2022.
Redaktionell geändert: den 12.06.2023.

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Weber, Freier Architekt
Grillparzerweg 6, 70192 Stuttgart
Tel. 0711-2573328
E-Mail Webergrillparzer@aol.com



Diese Fassung der Begründung liegt dem Satzungsbeschluss über die „Änderung des Bebauungsplan Pfarrenbergle-Süd im Bereich des Sondergebietes Nr. 1“ zugrunde.

Gemeinde Sonnenbühl
Sonnenbühl, den

.....
Uwe Morgenstern
Bürgermeister