

Begründung
Bebauungsplan „Änderung Nördlicher Triebweg“
Gemeinde Sonnenbühl, Ortsteil Undingen
Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Im Bereich der Flurstücke 4189/1, 4184/4, 4194/1 und 1936.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Sonnenbühl muss den Bebauungsplan „Nördlicher Triebweg“ genehmigt am 20.09.1985, mit einem kleinen Deckblatt ergänzen. Die Firma Baustoffhandel Schmauder erstellt auf ihrem Grundstück ein Ausstellungs- und Verkaufsgebäude mit einer überbauten Fläche von 480 qm, der Bauantrag dafür wurde am 27.06.2016 genehmigt. Der Handel und Verkauf sind für die Bevölkerung wichtig, da der Bedarf vorhanden ist und das Angebot ergänzt und erweitert wird, sowie die Kaufkraft in der Gemeinde verbleibt.

Die am geplanten Standort des Ausstellungsgebäudes bisher vorhandenen Lagerflächen der Firma müssen wegen des Neubaus auf die Fläche nordöstlich der vorhandenen Halle verlegt werden. Dazu hat die Firma einen Teil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche auf Flurstück 4184/4 erworben. Mittel- bis Langfristig soll dort eine Bebauung (z.B. eine Lagerhalle) möglich sein, daher wurde die Baugrenze an die nordöstliche Flurstücksgrenze Nr. 4184/4 verlegt. Eine Halle im nördlichen Bereich des Lagerplatzes würde auch den Lärmschutz gegenüber dem nördlich liegenden Wohngebiet „Steinbühl“ verbessern.

Größe des Deckblattes, Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet mit einer Größe von 2964 qm (0,3 ha) liegt in einem Gewerbegebiet im Südosten von Undingen. Der Bereich umfasst den nordwestlichen Grundstücksteil der Flurstücke 4184/4 und 4185/5 und das Flurstück 1936. Auf den Flurstücken 1936, 1650/11, 4184/4 und 1650/10 wächst ein durchgehendes Feldgehölz. Im Nordwestlichen Bereichs des Flurstückes 1936 befindet sich eine grasreiche Vegetation mit jüngeren, einzelnen Strauchpflanzungen auf einer Böschung. Nördlich schließt Grünland mit jüngeren Streuobstpflanzungen an und südlich davon liegt der Lagerplatz der Firma Schmauder, auf dem heute verschiedene Baumaterialien gelagert werden, ist heute ohne jegliche Vegetation. Vor 2016 wuchsen sich auf dem Grundstück durchgehend Gebüsch. Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Oberes Echaztal.

Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet des Deckblattes ist bis auf das Flurstück 1936 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan – genehmigt am 20.12.2002, rechtskräftig am 17.01.2003 - als vorhandene gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Flurstück 1936, bisher landwirtschaftlich genutzt, wurde in das Deckblatt „Änderung Nördlicher Triebweg“ aufgenommen um einen Ausgleich für das gerodete Gebüsch herstellen zu können.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Auf dem Flurstück 1936 wurde 2016 bei der Aufstellung des Deckblattes „Änderung Nördlicher Triebweg“ ein Pflanzgebot für eine intensive, dichte Abpflanzung, auch als Sichtschutz für die nördlich davon gelegene, große Wohnbebauung festgesetzt. Es wurden auf dem gesamten Flurstück heimische Laubbäume und heimische Sträucher angepflanzt, die dauerhaft zu unterhalten sind. Bei der Anpflanzung darf die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) auf dem Flurstück 1937 nicht beeinträchtigt werden. Daher ist der Überhang des Bewuchses an der Grundstücksgrenze ab und zu zurückzuschneiden.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Später wurde das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung beauftragt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatanalyse und einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten. Diese Unterlagen liegen mit Datum vom 24.11.2021 vor und sind an die Begründung angehängt. Einzelne Aussagen sind in die textlichen Festsetzungen des Deckblattes aufgenommen.

Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffes

Zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind zwei planinterne Maßnahmen geplant:

Der Lagerplatz auf Flurstück 4184/4 ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotter) herzustellen. Auf Flurstück 1936 ist das Gebüsch mit standortgerechtem Gehölz zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu siehe Pflanzplan, Pflanzliste und Pflanzanleitung (siehe Seiten 17 und 19 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung Büro Pustal).

Auf eine umweltfreundliche Beleuchtung ist zu achten, vgl. dazu Ausführungen Seite 17 der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

Zuordnungsfestsetzung Planexterne Maßnahmen

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass der Ausgleichsbedarf nicht vollständig im Geltungsbereich gedeckt werden kann. Ein planexterner Ausgleich wird erforderlich. Es wird auf das Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen: ÖKSoUn2.2 „Entbuschung Magerrasen am Mittelsberg“ (vgl. Seite 15 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Büro Pustal 2021)

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die im Deckblatt zum Bebauungsplan „Änderung Nördlicher Triebweg“ keine Kosten. Die Kosten für die Bepflanzung, und alle anderen Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher (Firma Schmauder) nach Vorgaben der Gemeinde.

Bebauungsplanverfahren

Die Voraussetzung für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes liegt vor. Insbesondere werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, indem auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden verzichtet wird. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch die Auslegung nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB (vgl. § 13 a Abs. 2 und 2 Satz 1). Grundzüge der Planung des genehmigten Bebauungsplanes werden mit den Änderungen nicht berührt. Mit der Änderung werden keine Vorgaben möglich, die der Pflicht zu einer Umweltprüfung unterliegen.

Aufgestellt: Stuttgart, den 15.08.2016

Ergänzt: Stuttgart, den 16.12.2021



Planungsbüro Dipl.-Ing. Gerhard Weber Freier Architekt
Grillparzerweg 6, 70192 Stuttgart Tel. 0711-2573328 Fax 0711-80667519
E-Mail Webergrillparzer@aol.com

Diese Fassung der Begründung liegt dem Satzungsbeschluss über die Änderung im beschleunigten Verfahren des Deckblattes „Änderung Nördlicher Triebweg“ zugrunde.

Gemeinde Sonnenbühl
Sonnenbühl, den

.....
Bürgermeister