
Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dethingen“ und

Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Dethingen“

Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Immissionsschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 10.6 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Werbeanlagen
 - 11.3 Einfriedigungen
12. Flächenbilanz

Anlage: Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 13.12.2021 mit Bestands- und Maßnahmenplan

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Uttenweiler liegt im Westen des Landkreises Biberach und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Die Große Kreisstadt Biberach befindet sich in ca. 17 km Entfernung.

Uttenweiler besteht aus dem Hauptort Uttenweiler mit Dettenberg, Runkenmühle und Minderreuti und den Ortsteilen Ahlen, Dieterskirch mit Dietershausen, Dobel, Herlighof, Herligmühle, Oberwachingen und Schupfenberg, Offingen mit Aderzhofen, Denting, Buchay und Sonnenberg. Die Gemeinde hat 3.669 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand II/2021).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von zwei Uttenweiler Firmen geschaffen werden, die an den jeweiligen derzeitigen Standorten nicht mehr über genug Erweiterungsflächen verfügen. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan auch für die überwiegend bereits bebauten Gewerbegebietsgrundstücke an der Straße „Langer Rain“, Klarheit geschaffen.

Ziel der Planung soll ein langfristig umzusetzendes Konzept zur Sicherung der Firmenstandorte der beiden einheimischen Betriebe sein, die auch künftige Entwicklungsflächen für die Betriebe ermöglichen. Insgesamt beschäftigt beide Betriebe heute insgesamt ca. 180 Mitarbeiter.

Die Gemeinde Uttenweiler unterstützt die Erweiterungsabsichten der Firmen, da diese neuen Arbeitsplätze schaffen werden und damit dem Wegzug von Einwohnern entgegenwirkt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Denting“ wird aufgestellt, um die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im bereits bestehenden Gewerbegebiet Denting zu sichern. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage an der B 312. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion Uttenweilers innerhalb der Region als Kleinzentrum, ist das Erhalten und Erweitern des Arbeitsplatzangebots ein wesentliches Ziel.

3. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Uttenweiler dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

4.2 Regionalplan

Uttenweiler liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan „Donau-Iller 1987“

weist Uttenweiler als Kleinzentrum im ländlichen Bereich aus. Im ländlichen Raum soll nach den Ausführungen des Regionalplanes insbesondere:

„in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

*Der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen;
die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.*

In der Raumstrukturkarte des Regionalverbandes liegt Uttenweiler auf der Entwicklungsachse Riedlingen - Biberach - Memmingen mit überregionaler Bedeutung. Zu den Entwicklungsachsen wird im Regionalplan folgendes ausgeführt:

Die Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung sollen zusammen mit den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung unter Nutzung der vorhandenen und auszubauenden Bandinfrastruktur insbesondere zur Entwicklung der ländlichen Teilräume in der Region Donau-Iller beitragen.“

Weder die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ noch die Karte 3 „Landschaft“ beinhalten Darstellungen innerhalb des Plangebietes, die der Ansiedlung der Gewerbebetriebe widersprechen.

In der Karte 3 ist nördlich und östlich des Plangebietes das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 36 Bussen dargestellt. Das Vorbehaltsgebiet ist durch das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet Bussen präzisiert. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebietskulisse ist nicht zu erwarten.

Im Regionalplanentwurf 2019 der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes ist im südlichen Bereich (Flst Nr. 3219) ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im Regionalplanentwurf wird ausgeführt:

„(G4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.“

Abwägung

Insgesamt sind nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2019 annähernd alle landwirtschaftlich genutzten Flächen in Uttenweiler als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dargestellt. Das Statistische Landesamt beziffert, Stand 2020 die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Uttenweiler auf 3.650 ha. Gegenüber dem Stand 1999 (3.600 ha) ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche damit größer geworden. Das Flst. Nr. 3219 mit einer Größe von ca. 3,2 ha entspricht damit 0,08% der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bereits gewerblich genutzter Flächen handelt, bestehen keine vergleichbaren Flächenalternativen. Durch die geplante Ansiedlung der beiden Uttenweiler Firmen wird zum einen eine natur- und artenschutzrechtliche deutlich wertvollere Fläche im Hauptort (im Bereich des Reutibaches) für eine dortige Erweiterung geschont und zum anderen eine städtebauliche Gemengelage entflechtet. Der Plangeber entscheidet sich diesen Bereich aus der aktiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herauszunehmen und der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen den Vorrang einzuräumen. Ein Flächenkonkurrenz oder übermäßige Verknappung der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird nicht gesehen.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen weist Teile des Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche aus. Für die Flst. Nr. 3232/3, 3232/2, 3232, 3233 und 3220 wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2035 am 16.12.2020 der Aufstellungsbeschluss zur Änderung ebenfalls in gewerbliche Bauflächen gefasst. In der Fortführung der Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahrens wird im Entwurf auch noch das südliche gelegene Flst. Nr. 3219 aufgenommen. Durch die konkreten Ansiedlungsabsichten der Firmen ist der Bedarf begründet. Es handelt sich demnach um ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.



Auszug Flächennutzungsplanfortschreibung Vorentwurf Stand 16.12.2020

6. Angaben zum Plangebiet

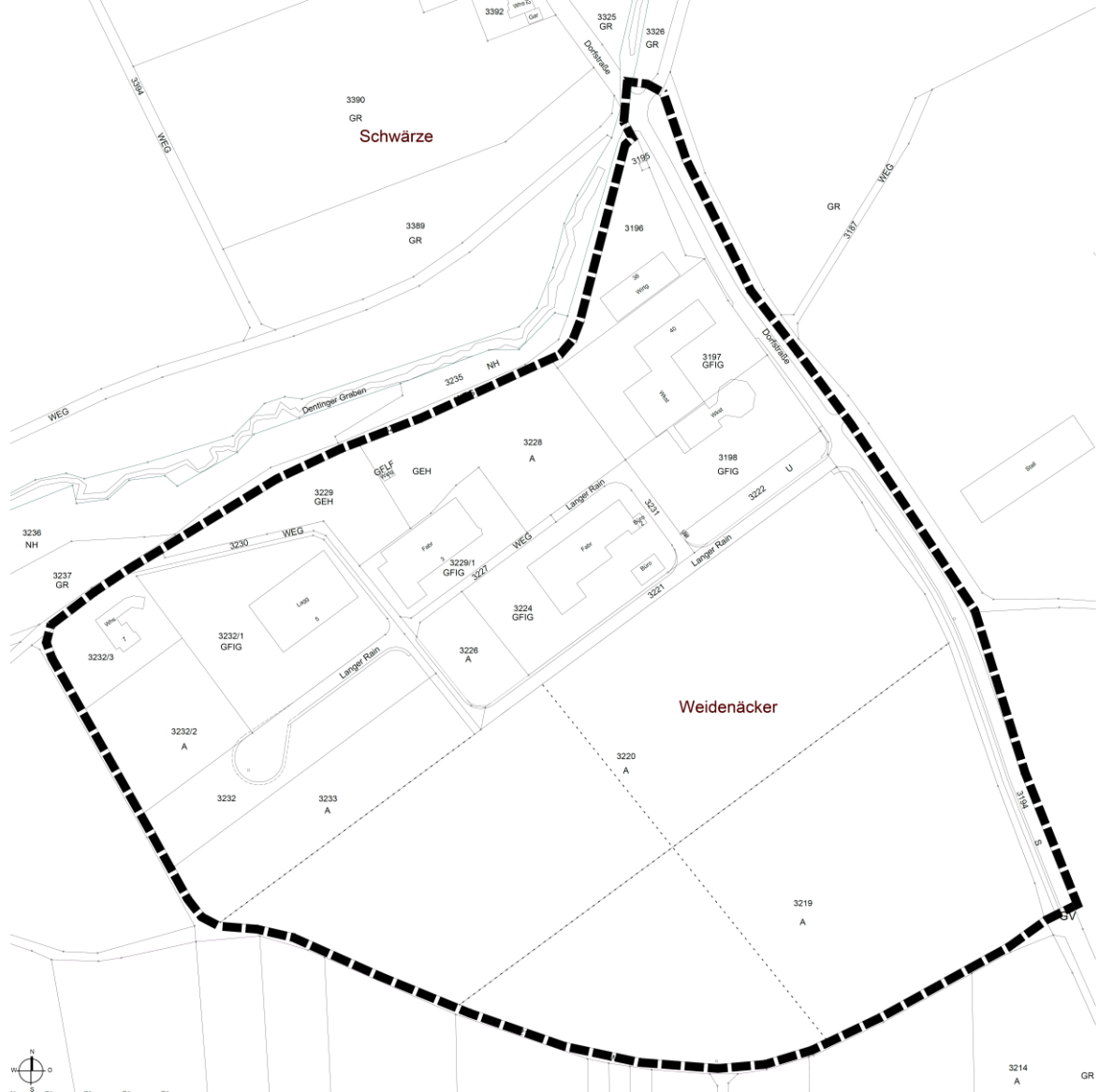
6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Offingen. Die Gemarkung Offingen umfasst auch den Teilort Dethingen. Das Plangebiet befindet sich 150 m südlich des Ortsrandes von Dethingen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Firmen und auch ein gemeindeeigenes Wirtschaftsgebäude welches der Bauhof nutzt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits überwiegend bebaut. Als neue gewerbliche Bauflächen werden insbesondere die Flst. Nr. 3220 und 3219 in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Erschließung des Baugebietes ist ebenfalls bereits größtenteils hergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auch die Gemeindeverbindungsstraße, die in diesem Zuge ausgebaut wird.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst in dieser Abgrenzung ca. 14,12 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dettingen“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird größtenteils bereits gewerblich genutzt. Der südliche Bereich des Plangebietes (Flst. Nr. 3233, 3220 und 3219) werden als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist im Süden weitgehend gehölzfrei. Im Norden auf den Flst. Nr. 3228, 3229 und 3196 befinden sich vereinzelte Gehölze auf den Flächen. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Dentinger Graben der überwiegend bewachsen ist.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist topographisch sehr bewegt. Der Hochpunkt in Nord-Süd Richtung befindet sich auf Höhe der bestehenden Straße „Langer Rain“. Das Gelände fällt von hier in die nördliche Richtung zum Dentinger Graben insgesamt um ca. 10 Höhenmeter. Nach Süden fällt das Gelände um ca. 5 Höhenmeter. In Ost-West Richtung fällt das Gelände vom Kreuzungsbereich Dorfstraße/Langer Rain um ca. 3 Höhenmeter bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Bussen an. Gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet befindet sich ein Legehennenstall mit ca. 15.000 Tieren.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt und dann als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt.

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes vom 13.12.2021 wird folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in Zusammenhang mit den geplanten Gewerbebetrieben kommt es zu geringfügigen zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen im Gebiet und auf der Dorfstraße (Gemeindeverbindungsstraße). Aufgrund der Entfernung zur Ortslage von Denting sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Geruchsimmisionsprognose für den Legehennenstall östlich des Gewerbegebiets brachte das Ergebnis, dass der Immissionswert für Gewerbegebiete nicht erreicht wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit von Menschen durch Lärm, Schadstoffe und Gerüche werden im Gebiet und im Umfeld nicht erwartet.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung gehen überwiegend Acker- und Grünlandflächen sowie eine einzelnstehende ältere Pappel an der Dorfstraße verloren. In der privaten Grünfläche auf Flurstück Nr. 3228 können das bestehende Mosaik der Lebensräume mit Feldhecke und -gehölz, älteren Bäumen, Sukzessionswald, Ruderalvegetation und Intensivgrünland von Umnutzung betroffen sein.

Ein Teil der Baumgruppen, Einzelbäume und des Sukzessionswalds im nördlichen Gebietsteil bleibt erhalten.

Die extensive Dachbegrünung und die extensive Nutzung artenreicher Verkehrsgrünflächen bewirken eine Erhöhung der biologischen Vielfalt im Gewerbegebiet und tragen zur Minderung der Auswirkungen bei.

Artenschutzrechtlich ist die Gruppe der häufigen gehölzbrütenden Vogelarten im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Erhebliche Störungen auf Vogelarten des Waldes können nicht ausgeschlossen werden. Zu abschließenden Beurteilung der Auswirkungen ist die Erfassung der Brutvögel erforderlich. Nach Abschluss der Bestandsaufnahmen sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Boden

Die Versiegelung mit Gewerbe- und Verkehrsflächen ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch Rückhaltemaßnahmen (Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen und Parkierungsflächen, großflächige Dachbegrünung) gemindert werden. Für den verbleibenden Verlust der Bodenfunktionen ist ein Ausgleich außerhalb des Gewerbegebiets erforderlich.

Wasser

Durch die Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Diese Auswirkungen sollen durch Rückhaltemaßnahmen (Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen und Parkierungsflächen, großflächige Dachbegrünung) gemindert werden. Für die verbleibende Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Ausgleich außerhalb des Gewerbegebiets erforderlich.

Klima, Luft

Die Flächenversiegelung führt zu einer Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung im Gebiet, mit Auswirkungen auf die Arbeitsbedingungen der Menschen im Gebiet, vor allem mit der zunehmenden Häufigkeit von Sommer- und Hitzetagen. Geeignete Maßnahmen zur Minderung der Belastung an Sommer- und Hitzetagen und bei Starkregenereignissen wie Niederschlagsrückhaltung und -verdunstung, Dachbegrünung, Beschattung von Gebäuden und versiegelten Flächen sind im Maßnahmenkonzept enthalten.

Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter

Durch neue großformatige und hohe Gebäude sind zusätzliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, vor allem durch die Sichtbarkeit vom Aussichtspunkt Bussen aus zu erwarten. Die Wallfahrts- und Pfarrkirche St. Johannes der Täufer auf dem Bussen und die Ruine Bussenburg sind regional bedeutsame Denkmale. Das Umfeld dieser Denkmale wird im geplanten Gewerbegebiet durch die voraussichtlich sichtbaren hohen und großen Gebäude erheblich beeinträchtigt.

Wald- und Gehölzflächen entlang des Dentinger Grabens und im nördlichen Gewerbegebiet sind zu erhalten, um die Sichtbarkeit der Gewerbegebäude so weit wie möglich zu vermeiden. Ein Teil der Wald-, Feld-gehölz- und Baumbestände im Gewerbegebiet werden durch Pflanzbindung erhalten. Durch großflächige Dachbegrünungen wird die Sichtbarkeit der Gebäude zusätzlich stark gemindert. Großkronige Bäume werden gepflanzt, um die Gebäude in die Landschaft einzubinden.

Erhebliche Auswirkungen durch Lärm, Immissionen oder Gerüche auf die die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Gewerbegebiet werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- *Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser*
- *Extensive Dachbegrünung*
- *Extensive Pflege der Verkehrsgrünflächen*
- *Erhaltung von Bäumen und waldartigen Gehölzbeständen*
- *Anpflanzen von Bäumen*
- *Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit*
- *Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen*
- *Bodenschutz, Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen*

Nach Abschluss der Bestandsaufnahmen sind ggf. weitere Maßnahmen notwendig.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

7.2 Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Gebietes erfolgte eine Gebietsbegehung im Mai 2018. Dabei wurden alle relevanten Habitatstrukturen erfasst. Gleichzeitig konnte für die Artengruppe der Vögel ein Überblick während der Brutzeit dieser Gruppe geschaffen und die Äcker auf ein Vorkommen der Spelztespe überprüft wer-

den. Auf dieser Grundlage wurde das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abgeschätzt. Da nur eine geringe Betroffenheit zu erwarten war, wurde auf vertiefende Untersuchungen verzichtet und angenommen, dass die aufgrund des Habitatpotenzials möglichen Arten im Gebiet auch vorkommen.

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung, die Teil des Umweltberichtes vom 13.12.2021 ist, wird folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Folgen ist ausschließlich die Gruppe der häufigen Gehölzbrüter zu betrachten.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Während der Brutzeit können alle Eingriffe in Gehölze zur Schädigung von Jungtieren oder Eiern und damit zu Verstößen gegen das Tötungsverbot führen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot müssen Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen auf Vogelarten des Waldes können nicht ausgeschlossen werden, da ohne Kenntnis der Artenzusammensetzung die Auswirkungen von Lagertätigkeiten und Verkehr am Waldrand nicht zu beurteilen sind. Zu abschließender Beurteilung der Auswirkungen ist die Erfassung der Brutvögel durch 6 Begehungen im Zeitraum April bis Juni erforderlich.“

7.3 Immissionsschutz

Gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet befindet sich ein Legehennenstall mit ca. 15.000 Tieren. Im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde eine Geruchsmissionsprognose durchgeführt. Aus dem Bericht vom Oktober 2016 wird folgendes zitiert:

Abb. 7.1 zeigt die Ergebnisse der berechneten, ungewichteten Zusatzbelastung an Geruch durch die Legehennenhaltung Frey im Planzustand. Die Darstellung erfolgt in Form von farbigen Quadraten, deren Farben bestimmten Werteintervallen zugeordnet sind. Die Zuordnung zwischen Farbe und Wert ist in der Legende angegeben. Die unterste Klasse der Legende (hellblaue Farbe) bezeichnet Werte mit einer Geruchsstundenhäufigkeit größer 2 % der Jahresstunden, d. h. oberhalb der Irrelevanzschwelle der GIRL. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung werden auf Beurteilungsflächen nach GIRL von 25 m x 25 m in Geruchsstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden in Bodennähe dargestellt.

Diese Auflösung der Beurteilungsflächen wird aus fachlichen Gründen in Relation zum Abstand zwischen der geplanten Anlage und den Beurteilungspunkten gewählt. Eine Darstellung auf 250 m x 250 m-Flächen wäre für die zu betrachtende Fragestellung zu grob.

Die Darstellung erfolgt für die bodennahe Schicht mit einer Höhe von 0-3 m über Grund. Die räumliche Verteilung der Geruchsimmissionen wird durch die Windrichtungsverteilung und die Lage der Quellen, deren Einflüsse sich überlagern, bestimmt.

Die berechnete Zusatzbelastung an Geruch zeigt für den Planzustand Geruchshäufigkeiten von bis zu 14 % der Jahresstunden im benachbarten Gewerbegebiet und irrelevante Zusatzbelastungen im Dorfgebiet.

Der dem Gewerbegebiet nächstgelegene, weitere Geruchsemitter ist die Biogasanlage des Bio-Energie-Hof Georg Frey am südwestlichen Ortsrand. Im Gewerbegebiet Langer Rain wurde in Lohmeyer (2012) eine irrelevante Zusatzbelastung durch diese Biogasanlage berechnet (vgl. Abb. 7.2)..

Auf Basis dieser Ergebnisse kann für das Gewerbegebiet Langer Rain die Zusatzbelastung durch den geplanten Legehennenstall mit dem Immissionswert für die Gesamtbelastung verglichen werden, da von den im nördlichen Ortsbereich gelegenen Geruchsquellen aufgrund der vorliegenden Windrichtungsverteilung keine relevanten Beiträge zur Geruchsimmersionssituation zu erwarten sind. Der Immissionswert für Gewerbegebiete liegt bei 15 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden. Dieser Wert an den beurteilungsrelevanten Punkten im Gewerbegebiet wird trotz der konservativen Ansätze der Modellierung nicht erreicht und nicht überschritten.

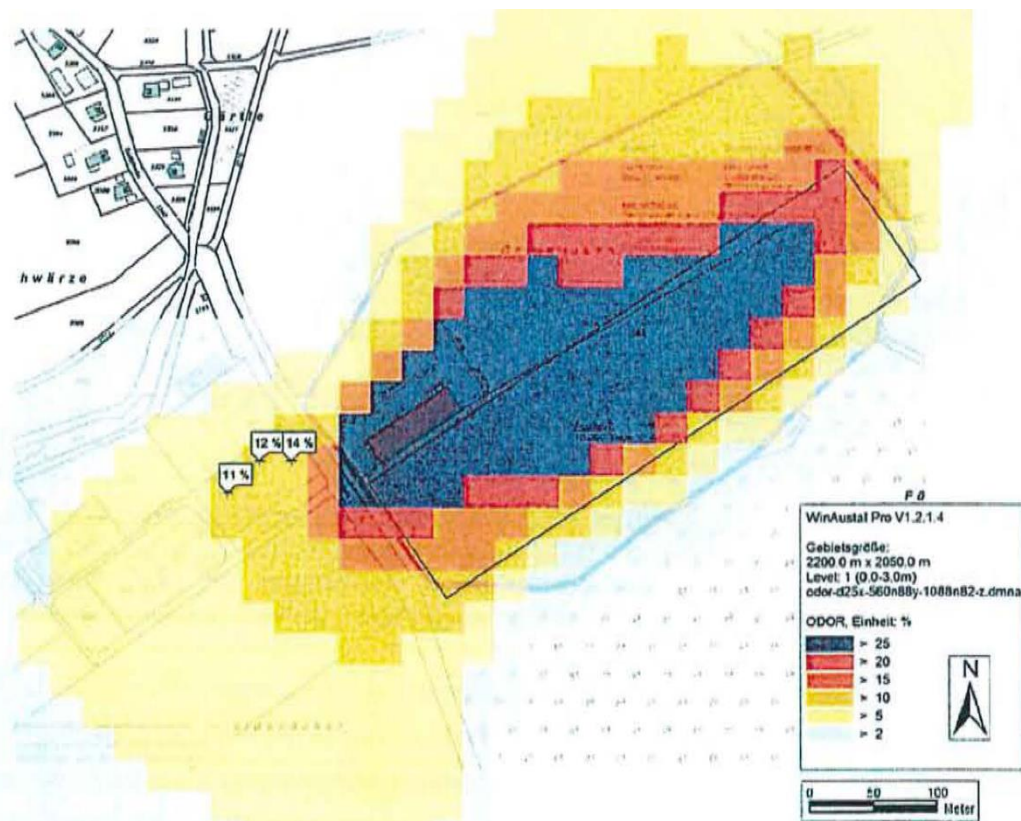


Abb. 7.1: Berechnete Zusatzbelastung für Geruch im Planzustand als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden

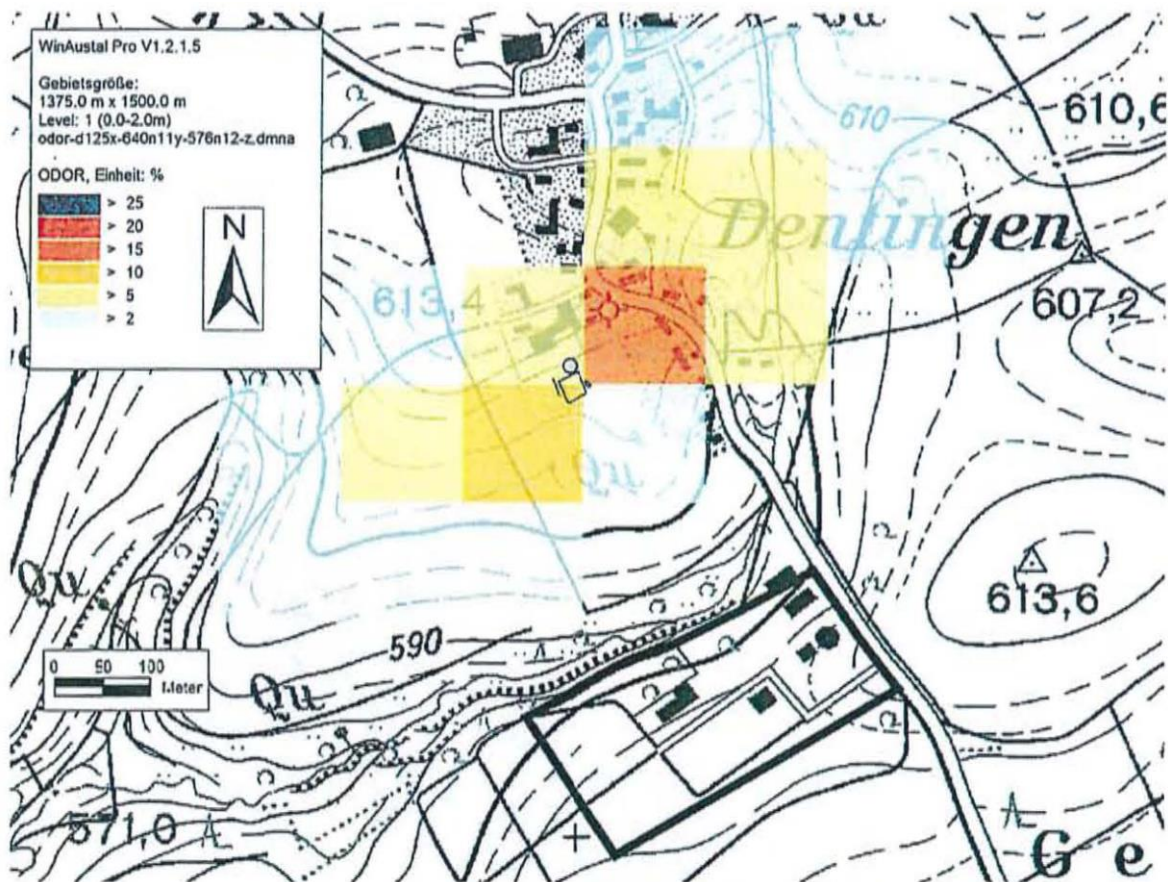


Abb. 7.2: Berechnete Zusatzbelastung für Geruch für die Biogasanlage des Bio-Energie-Hofs Georg Frey als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden (Ergebnisse aus Lohmeyer, 2012, Auswertung auf Beurteilungsflächen von 125 m * 125 m; Gewerbegebiet Langer Rain schwarz gekennzeichnet)

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die „Dorfstraße“ (Gemeindeverbindungsstraße), welche die B 312 an den Ortsteil Dentingen anschließt. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Langer Rain“, die auf Höhe des Gebäudes Dorfstraße 40 in diese mündet. Die Straße „Langer Rain“ bildet zur Erschließung der Grundstücke ein Ringschluss und endet im Westen des Plangebietes als Wendehammer. Um interne logistische Verfahrensabläufe zu optimieren, schafft der Bebauungsplan die Möglichkeit das östlich parallel zur Gemeindeverbindungsstraße gelegenen Grundstück 1.1, auf einer Breite von maximal 25 m auch direkt von der Gemeindeverbindungsstraße aus zu erschließen. Dazu ist die Überfahrt der öffentlichen Verkehrsgrünfläche zulässig.

Die Gemeindeverbindungsstraße wird im Zuge der neuen Erschließung des Baugebietes auf eine Breite von 6,50 m ausgebaut. Parallel zur Gemeindeverbindungsstraße wird ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Weiteren an den parallel zur Bundesstraße B 312 verlaufenden Fuß- und Radweg angeschlossen werden soll. Zwischen dem Fahrbahnrand und dem Fuß- und Radweg wird ein 1,25 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. Die Straße „Langer Rain“ wird ebenfalls mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem straßenbegleitenden Fußweg mit einer Breite von 1,50 m ausgebaut.

Der südlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Weg (Flst. Nr. 3217) darf nicht zur Erschließung der Gewerbegrundstücke genutzt werden. Dieser darf lediglich zur Unterhaltung des öffentlichen Retentionsbeckens genutzt werden.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet weist im Süden eine große zusammenhängende Baufläche aus. Die Bauvorhaben der beiden Firmen wurde darauf angepasst. Grundstücksaufteilungen und Grunderwerbe haben bereits stattgefunden. Zukünftig wird das gesamte Gebiet fast vollständig bebaut sein. Die Grundstücke 1.2 und 2.2 dienen den beiden Firmen als Entwicklungsflächen. Vereinzelte Grundstücke innerhalb des Bestandsgebietes die noch nicht bebaut sind, stehen dem örtlichen Gewerbe noch zur Verfügung.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes werden auf den öffentlichen Grünfläche entlang der Gemeindeverbindungsstraße Straßenbäume gepflanzt. Im Norden und Süden des Plangebietes werden weitere Grünflächen ausgewiesen, die zum einen die Funktion der Entwässerung des Gebietes und zum anderen die Landschaftseinbindung haben.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein neu anzulegen- des Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig: Gewerbebetriebe und Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstückes stehen und dieser untergeordnet sind.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährleistet bleibt: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig: Betriebstätten, bei denen die offene Lage-

rung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen wurden insbesondere so getroffen, dass die Gewerbefläche möglichst effektiv dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden kann und nicht für anderweitige flächenintensive Tätigkeiten verbraucht werden. Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen um einen negativen Entwicklungstrend (Down-Trading-Effekt) zu verhindern. Tankstellen werden aufgrund der Lage und dem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen um ein Zielkonflikt mit den Belangen der Raumordnung (nicht integrierte Lage) auszuschließen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen um möglichen Konflikten bei Aufgabe der eigentlichen gewerblichen Nutzung und Trennung vom Betrieb entgegenzuwirken.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen angemessen. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind aufgrund der beabsichtigten Nutzungen der beiden gewerblichen Betriebe für den Produktionsablauf zwingend erforderlich.

10.3 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Die Baufläche ist großzügig dimensioniert und schließen auch die Bestandsgebäude mit ein. Die von den beiden Gewerbebetrieben projektierten Vorhaben passen in die geplanten Grenzen.

Gegenüber Verkehrsflächen sind ausreichend Abstandsflächen berücksichtigt worden um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden. Gegenüber der Waldflächen im Süden ist mit der Baugrenze der gesetzlichen erforderliche Waldabstand von 30 m eingehalten worden. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist die Baugrenze 10,50 zum neu geplanten Fahrbahnrand abgerückt. Dies ermöglicht die Ausweisung des Geh- und Radweges sowie der Baumpflanzungen.

10.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Lagerflächen, Abstellflächen und sonstige Flächennutzungen sind, sofern es sich nicht um Flächen handelt auf denen Gebäude errichtet werden die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen auch in den Waldabstandsbereichen zulässig. Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen sind insbesondere deswegen erforderlich, weil ansonsten große Bereiche (Waldabstandsbereich) nicht nutzbar sind. Die Firmen sind platzmäßig auf die Ausschöpfung der gewerblichen Flächen angewiesen.

10.6 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Bestehende schützenswerte Pflanzungen gibt es im Norden des Plangebietes.

Für die Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers wird ein Retentions- und Versickerungsbecken im Süden des Plangebiets angelegt.

Weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, wie wasserdurchlässige Beläge und Auftrag von Oberboden, dienen der zusätzlichen Minimierung des Eingriffs.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Gestaltung der Freiflächen getroffen.

Für die Fassadengestaltung werden nur gedeckte (z.B. graugrüne, die sich der Umgebung und wechselnden Lichtverhältnissen anpasst), nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zugelassen.

11.2 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen und um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

11.3 Einfriedigungen

Entsprechend den Anforderungen gewerblicher Nutzungen sind Einfriedigungen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,80 m zulässig. Entlang öffentlichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten, um die sachgerechte Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen zu gewährleisten.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	14,12 ha	100,0	%
Gewerbegebiet (GE)	ca.	11,42 ha	80,9	%
Verkehrsfläche	ca.	0,98 ha	6,9	%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,71 ha	5,0	%
Private Grünfläche	ca.	1,01 ha	7,2	%

Reutlingen, den 13.12.2021

Uttenweiler, den 13.12.2021

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Werner Binder
Bürgermeister