

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet I – 4. Änderung"

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB



Königsberger Straße 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Verfasser: Dipl.-Ing. Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Dr. Jürgen Groenewald, Dipl.-Geograph

Projektnummer: 17.007

Stand: 04.05.2018

Änderungen: .

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen	1
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	2
4.	Abwägung und Planung	3

1. Ziel und Zweck der Planung, Plangebiet und städtebauliche Zielvorstellungen

Die in Allmersbach im Tal ortsansässige Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" stellt Verpackungsmaschinen u.a. für die Pharmaindustrie her. Durch die gute Auftragslage ist der Firma in den letzten Jahren ein starkes Wachstum gelungen. Die Produktionsstätten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt, um auf die Marktlage reagieren zu können. Einhergehend damit werden neue Stellplätze für die dazu gewonnenen Mitarbeiter benötigt. Um die umliegenden Straßenräume von parkenden Fahrzeugen der Mitarbeiter zu entlasten, ist eine Erweiterung des östlich an den Geltungsbereich anschließenden, bestehenden Parkplatzes vorgesehen. Durch die Erweiterung des Parkplatzes ist es möglich, der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" ca. 237 weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet umfasst ca. 8.363 m² Brutto-Fläche. Es liegt am südwestlichen Ortsrand von Allmersbach im Tal in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Industriestraße und der Friedhofstraße aus erschlossen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gewerbe dargestellt. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Gewerbeflächen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan greift die vom FNP vorgesehene Flächennutzung auf.

Das Plangebiet grenzt direkt an bestehende Betriebsgebäude und den bereits bestehenden Parkplatz der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" an und schafft dringend benötigte Stellplätze. Die Erweiterung der Stellplatzflächen an dieser Stelle ist für den Betrieb wie auch für die Anwohner und weitere Gewerbetreibende im Umfeld als Entlastung der Verkehrssituation zu betrachten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht als gesonderter Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung fand anhand mehrerer Begehungen durch erfahrene Fachbiologen statt. Dabei konnten keine Vorkommen oder potentiellen Lebensräume bzw. Brutstätten für nach europäischem Recht oder gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Pflanzenarten, Wirbellose, Amphibien, Reptilien oder Fledermäuse gefunden werden.

Aufgrund des Versiegelungsanteils der geplanten Nutzung und der durch den zugrunde liegenden Bebauungsplan bekannten Vornutzung des Bereichs als extensive Wiese wurde eine Bilanzierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere nach der Ökokontoverordnung durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Nach der Umsetzung der geplanten Nutzung entsteht für das Schutzgut Boden im Plangebiet ein Verlust von 53.142 Ökopunkten. Das Defizit entsteht durch erhöhte Versiegelung und

den Verlust an Grünflächen und wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen. Nach Umsetzung der Planung entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet ein Verlust von 42.791 Ökopunkten. Die schutzgutübergreifende Gesamtbilanz ergibt somit einen Kompensationsbedarf von 95.933 Ökopunkten.

Um den Eingriff auszugleichen, werden eine planinterne (Artenschutzhaus für Vögel und Fledermäuse) sowie zwei externe Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer Feldhecke und Sanierung einer Trockenmauer) durchgeführt. Die Bewertung der Maßnahme „Sanierung der Trockenmauer“ erfolgt nach dem Herstellungskostenansatz. Mit allen drei Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert. Das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Anlage einer Feldhecke vom Parkplatzbetrieb abgeschirmt.

3. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange

Den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet I - 4. Änderung" hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmersbach im Tal in seiner öffentlichen Sitzung am 21.11.2017 gefasst. Diese Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Gemeinde am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 statt.

Am 24.04.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmersbach im Tal in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Gewerbegebiet I - 4. Änderung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) als jeweils selbständige Satzung beschlossen. Die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden beraten und in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Dabei wurde u.a. den umfangreichen Anregungen des Landratsamts Rems-Murr zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Immissionsschutz, Grundwasserschutz, Bodenschutz und zur kommunalen Abwasserbeseitigung zugestimmt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet I - 4. Änderung" und die Örtlichen Bauvorschriften traten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung am 04.05.2018 im Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

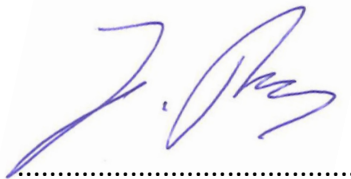
4. Abwägung und Planung

Die Umsetzung der Planung wurde erforderlich, weil die Gemeinde einen dringenden Bedarf an Stellplatzflächen für die Mitarbeiter eines ortsansässigen Betriebs hat. Der Bebauungsplan greift die vom FNP der vVG Backnang vorgesehene Flächennutzung auf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmersbach im Tal hat sich in seiner Abwägung für die Änderung des Gewerbegebiets an dieser Stelle entschieden. Es stellt städtebaulich betrachtet die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes in Form dringend benötigter Stellplätze dar. Die Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) hätte zur Folge, dass die Mitarbeiter des Betriebs bei ihrer Suche nach Parkraum in benachbarte Wohngebiete ausweichen würden. Diese Entwicklung liegt nicht im öffentlichen Interesse.

Abschließend ist festzustellen, dass auch nach Beachtung der Umweltbelange und unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit einhergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

Backnang, den 04.05.2018



roosplan

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos