

LANDKREIS REUTLINGEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

BAD URACH

GEMARKUNG WITTLINGEN



BEGRÜNDUNG

ZUR 29. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



Vorentwurf 22.04.2024

Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach
Tel.: 07427 / 9402-0

 **SSW** GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2	ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS.....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	DARSTELLUNG DES BEDARFS.....	5
5	PLANUNGSZIEL UND STANDORTEIGNUNG	6
6	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	7
6.1	Ermittlung erheblicher negativer Umweltauswirkungen	7
6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	7
6.3	Planungsalternativen.....	7

1

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der konkreten Nachfrage bzw. des nachweislich aktuell bestehenden dringlichen Bedarfs von bereits im Gewerbegebiet "Henger Weg" bzw. in Wittlingen ansässigen Unternehmen, nach gewerblichen Bau- bzw. Erweiterungsflächen, ist es zwingend notwendig, den bereits bestehende Gewerbeschwerpunkt südlich der Fischburgstraße weiter zu entwickeln bzw. entsprechende Flächen für ein gemeindeeigenes Gewerbegebiet bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Dies umso mehr, da die Stadt Bad Urach momentan über keine Neubauf Flächen zur gewerblichen Entwicklung innerhalb der Gemarkungsgrenzen des Stadtteils Wittlingen mehr verfügt.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist dabei für eine zukunftsorientierte Perspektive im Sinne der Stärkung des Mittelstandes in der Region von zentraler Bedeutung. Durch diese Maßnahme kann einer Abwanderung von Betrieben, insbesondere im vorliegenden Fall aus dem Stadtteil Wittlingen, entgegengewirkt und die örtliche Funktion nachhaltig gestützt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Bad Urach am 23.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für einen 1. Entwicklungsabschnitt im Gewinn bzw. Ortsbereich "Kitzenmäh" zur räumlichen Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets "Henger Weg" gefasst, die der zeitnahen Bedarfsdeckung an entsprechenden Flächen ansiedlungs- und erweiterungsbedürftiger Unternehmen dienen soll.

In diesem Zusammenhang hat die Versammlung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach am 04.06.2024 die Aufstellung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen, um eine entsprechende geplante gewerbliche Baufläche auszuweisen und dadurch den oben genannten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

2

ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Der Stadtteil Wittlingen mit seinen ca. 1.150 Einwohnern liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km südöstlich der Kernstadt auf der Albhochfläche.

Der Entwicklungsbereich befindet sich in der östlichen Ortsrandlage in Wittlingen im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Henger Weg".

Der räumliche Geltungsbereich dieser 29. Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei eine Fläche von ca. 0,5 ha und wird durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch die Fischburgstraße und Rübteilweg: Flurstücke Nr. 2365, Nr. 2365/1 und Nr. 2279/3
- Im Süden durch den angrenzenden Freiraum / landwirtschaftliche Fläche: Flurstück Nr. 2370
- Im Westen durch das abschnittsweise bereits bebaute Wohngebiet "Bühl": Flurstücke Nr. 346/1, Nr. 347/1, und Nr. 3251 (Fischburgstraße 51)

Das Planungsgebiet selbst beinhaltet die Flurstücke Nr. 2367, Nr. 2368, Nr. 2369 und Nr. 2390 (Weg, teilweise).

3

PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1

Regionalplan

Die angestrebte Flächenausweisung im Sinne einer geplanten gewerblichen Baufläche gemäß

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist Bestandteil des in der vorliegenden 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel, Freiraumstruktur) als regionaler Grünzug (VBG = Vorbehaltsgebiet, ca. 3,8 ha) ausgewiesenen Bereichs.

Die als Vorbehaltsgebiet festgelegten regionalen Grünzüge sind bei geplanten Siedlungstätigkeiten im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Träger der Bauleitplanung in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung gemäß Landesplanungsgesetz (LplG) § 4 Abs. 2 zu berücksichtigen.

Die Gebietskulisse des regionalen Grünzugs (VBG) im Bereich "Kitzenmahd" südlich der Fischburgstraße wird im Osten und im Süden durch den eingetragenen regionalen Grünzug (VRG = Vorranggebiet) begrenzt.

Unmittelbar nördlich des Planungsgebiets schließt im Bereich des bereits bestehenden Gewerbeschwerpunkts "Henger Weg" die entsprechende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N = Nachrichtliche Übernahme) und im Westen die geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Überwiegend) (N) an.

Darüber hinaus befindet sich der Stadtteil Wittlingen mit seiner gesamten bestehenden und geplanten Siedlungsfläche sowie der geplanten Flächenausweisung im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III ("Mittleres Ermstal, WSG-Nr.-Amt 415107). Beabsichtigt ist die Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets durch Rechtsverordnung durch das Landratsamt Reutlingen.

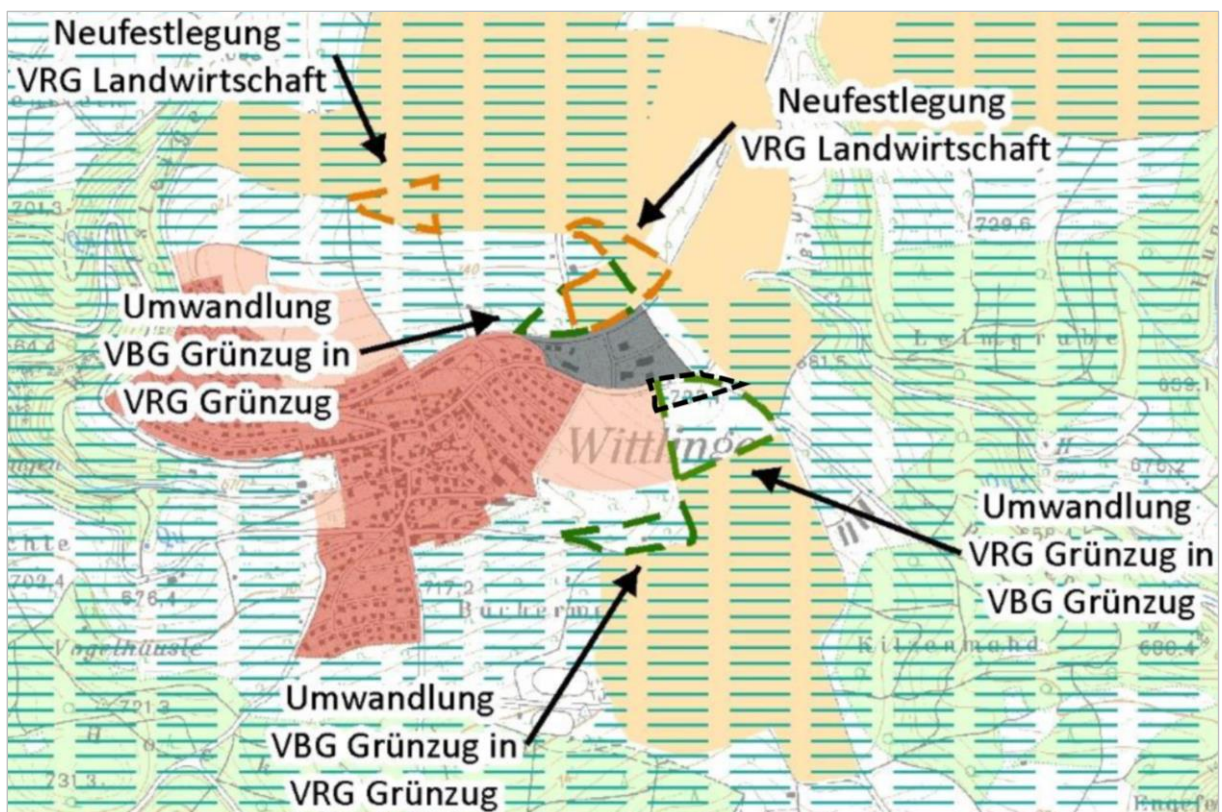


Abb. 1: 5. Änderung Regionalplan Neckar-Alb 2013, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Die aktuell vorliegende rechtskräftige Fassung der 20. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach trifft für die geplante gewerbliche Baufläche die Ausweisung als Fläche für Landwirtschaft.

Im Norden bzw. nördlich der als öffentliches Verkehrselement dargestellten Fischburgstraße, wird der Entwicklungsbereich vom eingetragenen Gewerbegebiet "Henger Weg" benachbart.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das als Wohnbaufläche ausgewiesene Quartier im Bereich "Bühl" an.

Die genannten Flächenbereiche sind dabei trotz ihrer zwischenzeitlichen vollständigen Aufsiedelung ("Henger Weg I – III") und abschnittswisen Umsetzung ("Bühl – Bauabschnitt 1") noch als geplante Flächen dargestellt.

Die Stadt Bad Urach beabsichtigt, die entsprechenden nachrichtlichen Anpassungen im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

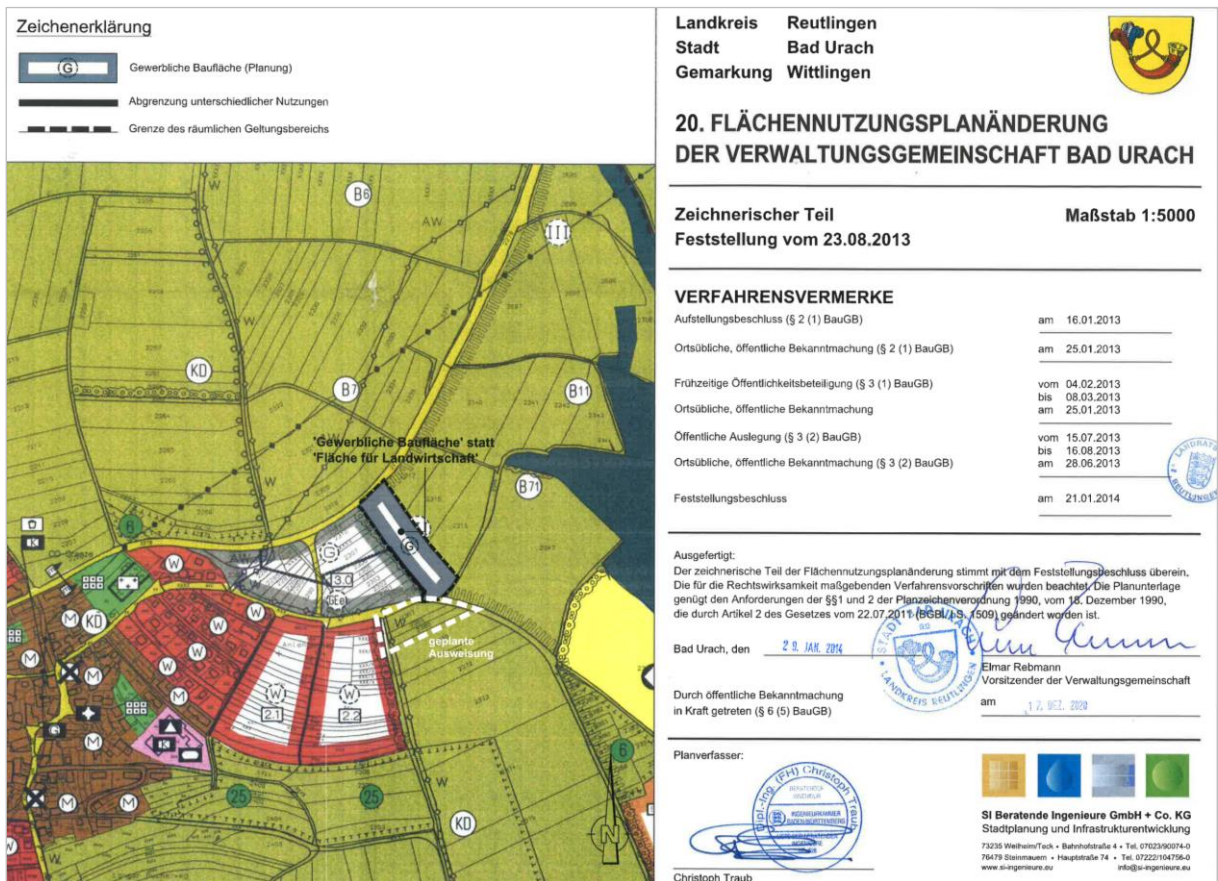


Abb. 2: Vorliegende rechtskräftige 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach (Ausschnitt o. M.)

4 **DARSTELLUNG DES BEDARFS**

Gemäß der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung geprüft werden.

Da dabei ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets "Henger Weg" bzw. die geplante

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich "Kitzenmahd" südlich der Fischburgstraße ergibt sich dabei auf dieser Grundlage, wie bereits erörtert, aus der aktuell vorliegenden Nachfrage bzw. des dringlichen Bedarfs nach entsprechenden Entwicklungspotentialen in Wittlingen.

Der Stadt Bad Urach liegen in diesem Zusammenhang mehrere konkrete Anfragen von bereits im Gewerbeschwerpunkt "Henger Weg" in Wittlingen ansässigen Unternehmen zur Ansiedlung bzw. gewerblichen Entwicklung in diesem spezifischen Quartierbereich vor.

Insbesondere der jeweilige momentane Standort der Betriebe im Quartier "Henger Weg" lässt auf Grund der vollständigen Aufsiedlung bzw. Belegung sämtlicher gewerblicher Grundstücksflächen keine Entwicklungsmöglichkeit mehr zu.

Da aus betrieblichen Gründen jedoch die zwingende Erfordernis der Erweiterung besteht, stellt ausschließlich die Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen geplanten gewerblichen Baufläche eine wirtschaftlich und unternehmensstrukturell nachhaltige Perspektive für die Unternehmen dar.

Darüber hinaus weist der Gewerbe-Standort in Wittlingen generell eine hohe Standortgunst hinsichtlich seiner guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, insbesondere im Zuge der nahen B 28 und B 464 sowie der Verfügbarkeit von zusammenhängenden Flächenpotentialen auf.

Am 23.11.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Bad Urach deshalb beschlossen, den Bebauungsplan "Kitzenmahd I" aufzustellen und die entsprechende Potentialfläche südlich der Fischburgstraße der erforderlichen gewerblichen Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall bzw. mehrerer Einzelfälle begründet vor und da darüber hinaus keine Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten vorhanden bzw. aktivierbar sind, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die geplante Art der baulichen Nutzung im Bereich der 29. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach im Stadtteil vollumfänglich den Kriterien der oben genannten Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise entspricht.

5

PLANUNGSZIEL UND STANDORTEIGNUNG

Der nachweislich vorliegende konkrete Bedarf erfordert die zwingende Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der Größenordnung von ca. 0,5 ha im Sinne einer räumlichen Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbeschwerpunkts "Henger Weg" im Stadtteil Wittlingen.

Dabei ergibt sich durch den bereits bestehenden Standort des primär erweiterungsbedürftigen Betriebs unmittelbar nördlich der Fischburgstraße die zwingende Notwendigkeit der Bereitstellung von entsprechenden unmittelbar angrenzenden bzw. benachbarten Entwicklungsflächen im geplanten Quartierabschnitt.

Dabei lässt sich eine Standorteignung der geplanten gewerblichen Baufläche im Bereich "Kitzenmahd" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen insbesondere im angrenzenden Gewerbegebiet "Henger Weg", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Durch konkrete planungsrechtliche Vorgaben zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Zuge der vertiefenden Bebauungsplanung werden Konflikte mit den westlich angrenzenden Wohnbauflächen ausgeschlossen.

- Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist durch die bestehende Fischburgstraße bereits vollumfänglich für das gesamte geplante Gewerbegebiet vorhanden bzw. die kurze Anbindung an das bestehende übergeordnete Verkehrssystem ist gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden begrenzten gewerblichen Entwicklung problemlos aufzunehmen.
- Insgesamt kann so durch den Verzicht von flächenhaften Erschließungen im Außenbereich am vorgesehenen Standort der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft verringert werden bzw. es sind durch die geplante Ausweisung keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen zu erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.
- Auf Grund der bereits planungsrechtlich definierten geplanten Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Wohnschwerpunkts im Bereich "Bühl", sind darüber hinaus optimale Voraussetzungen sowohl zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum als auch im Sinne der direkten Vernetzung von Wohnen und Arbeiten geschaffen.
- Es sind keine Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen auf Gemarkung des Stadtteils Wittlingen vorhanden.

6

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg hat im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Ausweisung der geplanten gewerblichen Baufläche im Bereich "Kitzenmäh" entstehen und die Möglichkeiten der gegebenenfalls erforderlichen Überwindung aufgezeigt.

Dabei wird entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt.

6.1

Ermittlung erheblicher negativer Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser und Kultur- und Sachgüter ist demzufolge auf mögliche negative Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,5 ha Fläche (Gewerbegebiet) hinzuweisen.

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mögliche Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten.

6.2

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen können rechtsverbindlich erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden.

Es ist jedoch gemäß dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen, dass diese Auswirkungen durch konkrete Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen bewältigt werden können.

6.3

Planungsalternativen

Im Stadtteil Wittlingen besteht nach Aussage der Stadt Bad Urach der konkrete Bedarf nach gewerblichen Entwicklungsflächen seitens der bereits ansässigen Gewerbebetriebe.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen sind demnach auf Gemarkung Wittlingen nicht vorhanden.

Ausgefertigt: Bad Urach,

.....
Bürgermeister Elmar Rebmann
(Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft)