



Neuler

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hinterer Brühl V"

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Neuler, 13.12.2023

Heidrich, Bürgermeisterin

Gefertigt: Ellwangen, 20.09.2023/ 13.12.2023

Projekt: NE2202 / 613254
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

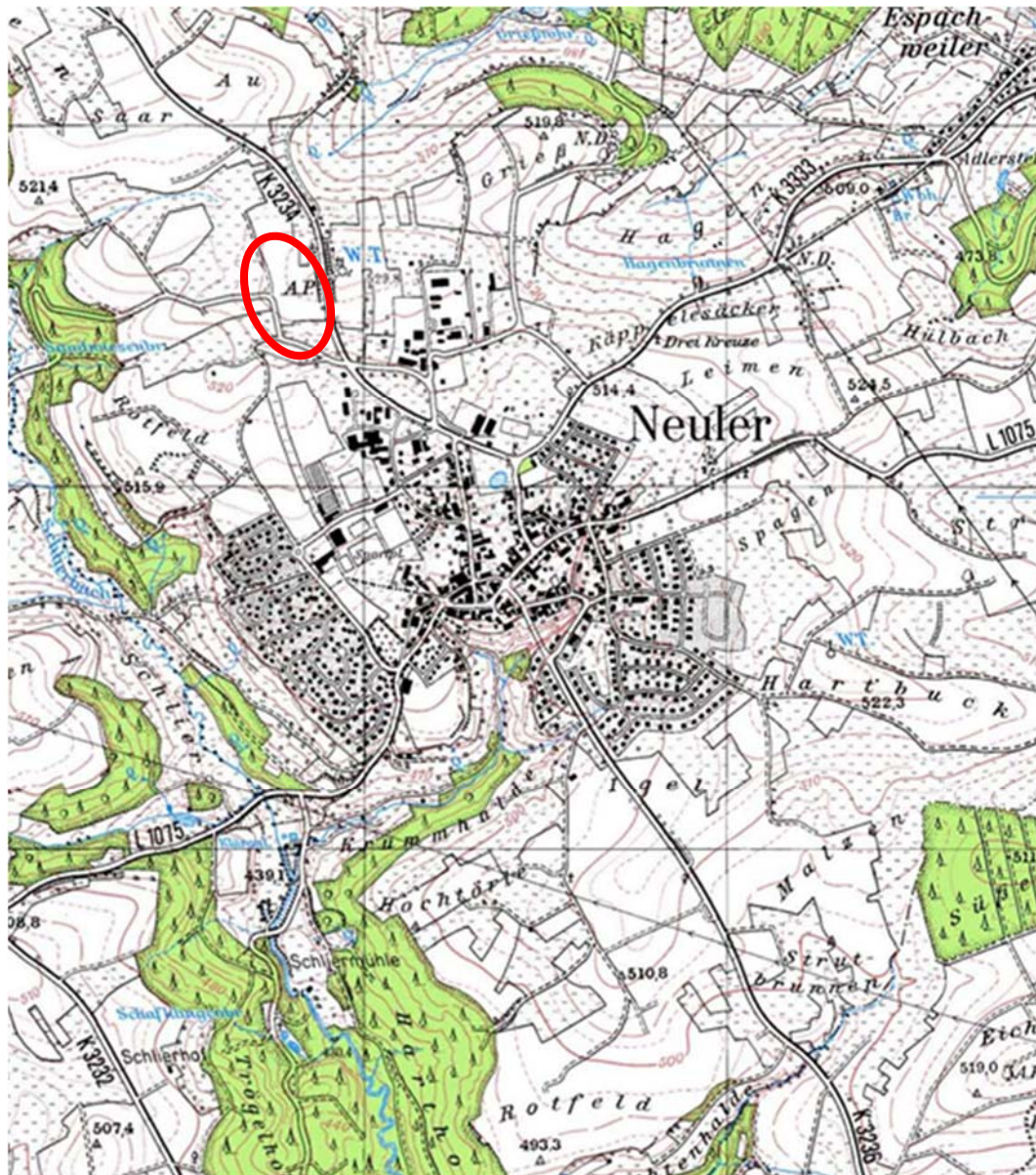
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Gemeinde Neuler	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	4
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2. Begründung des Bedarfes	4
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	5
3.2. Regionalplan	7
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.4. Bebauungspläne (BPL)	8
3.5. Schutzgebiete	9
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	9
4.1. Lage im Raum	9
4.2. Geltungsbereich	10
4.3. Nutzungen im Plangebiet	10
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	10
4.5. Geologie	10
4.6. Altlasten	10
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	11
4.7.1. Grundwasser	11
4.7.2. Oberflächenwasser	11
4.8. Erschließung	11
4.9. Ver- und Entsorgung	11
4.10. Land- und Forstwirtschaft	11
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	11
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	11
5.2. Immissionsschutz	12
5.3. Erschließung	12
5.4. Ver- und Entsorgung	12
5.4.1. Wasserversorgung	12
5.4.2. Stromversorgung	13
5.4.3. Telekommunikation	13
5.4.4. Entsorgung	13
5.5. Grün- und Freiraumkonzept	13
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
6.1. Art der baulichen Nutzung	14
6.1.1. Gewerbegebiet	14

6.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.	Bauweise.....	15
6.4.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	15
6.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.6.	Nebenanlagen.....	15
6.7.	Stellplätze, Garagen und Carports.....	15
6.8.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	16
6.9.	Grünflächen	16
6.9.1.	Öffentliche Grünflächen -Ökologische Ausgleichsfläche-	16
6.10.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	16
6.10.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
6.11.	Pflanzgebot und Pflanzbindung	16
6.11.1.	Pflanzgebote	16
6.11.2.	Pflanzbindung	17
6.12.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	17
6.13.	Mit Geh-/ Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	18
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	18
7.1.1.	Dachform, Dachneigung	18
7.1.2.	Dachdeckung	18
7.1.3.	Äußere Gestaltung.....	18
7.2.	Werbeanlagen	18
7.3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit und Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	18
7.3.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	18
7.3.2.	Einfriedungen	19
7.3.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauflächen.....	19
7.4.	Regenwasserrückhaltung	19
7.5.	Ordnungswidrigkeiten	19
8.	Hinweise.....	19
9.	Flächenbilanz	20

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE NEULER

Die Gemeinde Neuler ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Ostalbkreis. Zur Gemeinde Neuler gehören der Hauptort Neuler und 15 Teilorte bzw. Gehöfte. Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 3.206 Einwohner (stat. Landesamt BW, Stand 2021).

Neuler liegt auf einem Höhenrücken zwischen Kocher und Jagst, etwa fünf Kilometer südwestlich von Ellwangen. Es hat Anteil an den Naturräumen Östliches Albvorland und Schwäbisch-Fränkische Waldberge, die beide zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land zählen.

Die Gemeinde liegt gemäß Landesentwicklungsplan etwas westlich der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm), zwischen den Mittelzentren Aalen und Ellwangen, im ländlichen Raum.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

In Neuler ist innerhalb des Gewerbegebietes „Hinterer Brühl IV“ nur noch eine verfügbare gewerbliche Baufläche mit ca. 0,38 ha vorhanden. Für diese Fläche gibt es derzeit einen Interessenten. Durch eine weitere dringliche Anfrage wird eine Gewerbefläche von mind. 0,8 ha benötigt, diese kann im Bestand nicht angeboten werden.

Im Bebauungsplanverfahren „Hinterer Brühl IV“ wurde der ursprüngliche Geltungsbereich nach der frühzeitigen Beteiligung stark reduziert auf den damals tatsächlich erforderlichen Bedarf. Von den Raumordnungsbehörden wurde in Aussicht gestellt, dass weitere Flächen entwickelt werden können, wenn ein weiterer Bedarf dargestellt werden kann. Aufgrund der konkreten Anfrage soll nun das Gewerbegebiet „Hinterer Brühl“ mit dem V. Abschnitt weiter entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 Abs. 2 BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§8 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde Neuler hat bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen bereits einen entsprechenden Antrag gestellt.

2.2. Begründung des Bedarfes

Laut Kap. 4 der „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vom 15.02.2017, ist für die Prüfung des Gewerbeflächenbedarfes ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion oder Einwohnerzahl) wegen der Differenzierbarkeit gewerblicher Ansprüche nicht geeignet. Der Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Wie eingangs bereits angedeutet gibt es eine sehr dringliche Anfrage und zwei weitere konkrete Interessenten.

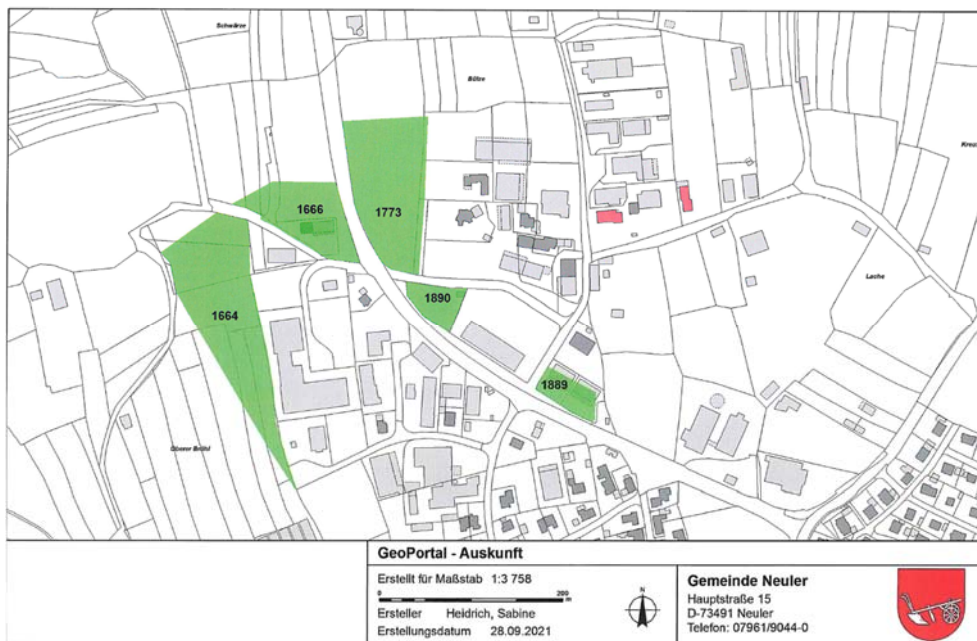
- Firma für Werkzeug- und Vorrichtungsbau (Flächenbedarf ca. 8.000 m²)
- Firma für Sicherheitstechnik (Flächenbedarf ca. 4.500 m²)
- Firma für Elektrotechnik (Flächenbedarf ca. 1.800 m²)
- Firma für Metallbau (Flächenbedarf ca. 3.000 m²)

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 für das Gemeindegebiet Neuler mit allen Teilorten erhoben und 2014 sowie 2017 fortgeschrieben und 2020 erneut aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage (siehe beiliegender Lageplan) werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet. Die

dargestellten Außenreserven umfassen hauptsächlich Flächen, die im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt sind. Die Flächen für Gewerbe liegen am nördlichen Ortsrand.

Auszug aus dem regionalen Wohnraumdetektor Ostwürttemberg



Die Verfügbarkeit der hier aufgezeigten Flächenreserven wird von der Gemeinde wie folgt beurteilt:

- Nr. 1664: Eigentümerverhandlungen haben in der Vergangenheit nicht zum Erfolg geführt. Die Flächen gehören zum Teil aktiven Landwirten sowie einer Gärtnerei. Eine Verkaufsbereitschaft ist nicht abzusehen.
- Nr. 1666: Dieser Bereich liegt im Bebauungsplan „Hinterer Brühl IV“ und ist zwischenzeitlich bebaut bzw. verkauft (Baugesuch liegt vor).
- Nr. 1773: Dieses Grundstück gehört einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Es steht nicht zur Verfügung.
- Nr. 1889 ist zwischenzeitlich bebaut.
- Nr. 1890: Dieses Grundstück gehört einem örtlichen Gewerbetreibenden und steht für dessen Erweiterungsbedarf zur Verfügung

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen

neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Durch den erfolgten Bedarfsnachweis und die Untersuchung möglicher Flächenpotentiale konnte dargestellt werden, dass zur Deckung des örtlichen Bedarfs keine Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nur am nördlichen Ortsrand sinnvoll.

Plansatz 5.3.1 LEP

„Die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere aufgrund ihrer Funktionen für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, ist zu erhalten und zu entwickeln.“

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche „Hinterer Brühl V“ liegt am nördlichen Ortsrand von Neuler. Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Schwarzjura. Auf den Liasplatten des Schwarzen Jura herrschen schluffig-tonige, kalkreiche Böden (Pararendzina, Parabraunerde, Pelosol) vor, die in Senken zu Vernässung neigen (Pseudogley-Parabraunerde).

Im Bereich des Planungsgebiets herrschen schwere Tonböden vor.

Auszug aus der Flurbilanz 2022



LEGENDE

- Vorrangflur
- Vorbehaltsflur I
- Vorbehaltsflur II
- Grenzflur
- Untergrenzflur

Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur betroffen, sondern der Vorbehaltsflur I. Bei den Ackerflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

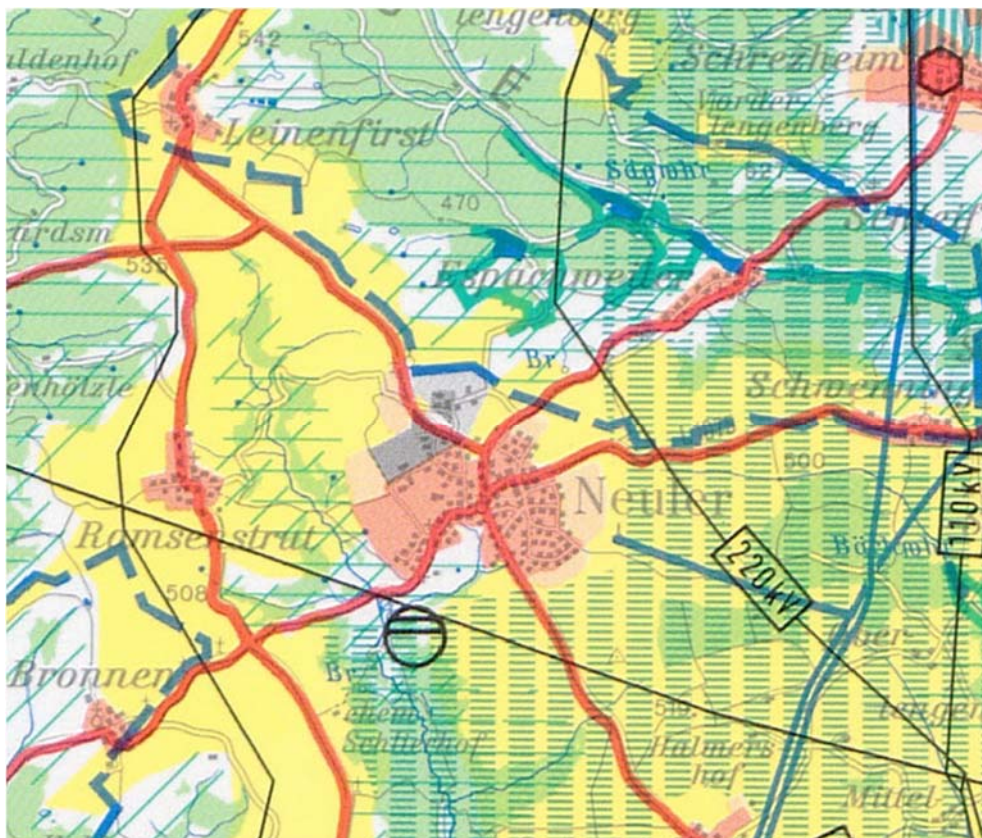
Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Der Großteil der Flächen wird von einem Nebenerwerbslandwirt mit Pferden bewirtschaftet. Diese Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Bei den nördlichen Flurstücken wurde von den Eigentümern Verkaufsbereitschaft signalisiert.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt.

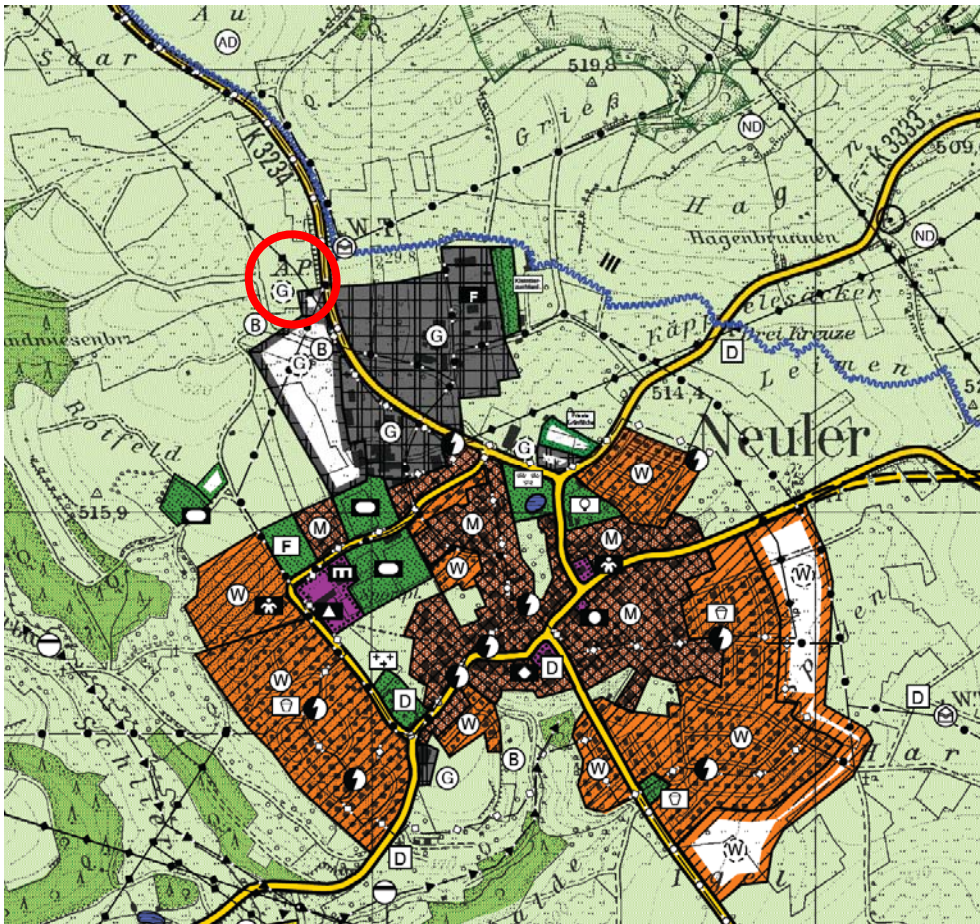
Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 18. Juli 2003 mit Änderungen) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

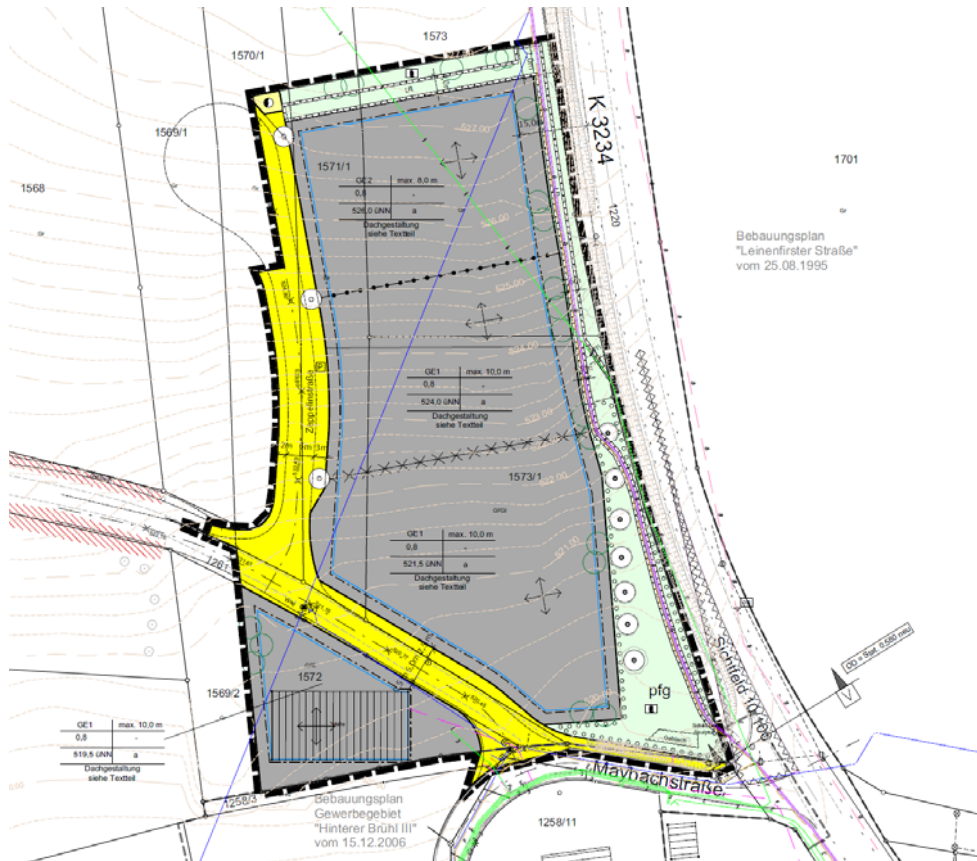


3.4. Bebauungspläne (BPL)

Für den Großteil der Fläche wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des BPL „Hinterer Brühl IV“ durchgeführt. Nachdem von den Raumordnungsbehörden aufgrund der Flächengröße erhebliche Bedenken geäußert wurden, konnte der Bebauungsplan „Hinterer Brühl IV“ nur in verkleinerter Form weitergeführt und als Satzung beschlossen werden.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterer Brühl IV“. Die Flächen wurden einbezogen, da die festgesetzte EFH aufgrund einer geänderten Grundstücksaufteilung nicht eingehalten werden kann. In diesem Zusammenhang wurden gestalterische Festsetzungen wie beispielsweise Zulässigkeit von Stützmauern geändert.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Südlich angrenzend befindet sich das nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop „Hecken nw. Neuler“ (Nr. 17026 136 3919).

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde grenzt im Norden an Rosenberg, im Nordosten an die Stadt Ellwangen, im Osten an Rainau, im Süden an Hüttlingen, im Südwesten an Abtsgmünd und im Westen an Adelmansfelden.

Die Ortschaft Neuler liegt westlich der B 290 und ist durch die K 3333 an diese Bundesstraße und an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das südliche Gemeindegebiet und der Ort Neuler liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Alb-vorland. Das nördliche Gemeindegebiet wird den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen zugeordnet.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neuler auf einer nach Süden geneigten Wiesenfläche im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,33 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 1573 und 1573/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 1564 (Weg), 1568, 1569/1, 1570/1, 1573/3 (Zeppelinstraße), 1574, 1575/1, 1575/2 und 1576.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 1298/1 (Weg), 1564 und 1568

im Norden durch die Flurstücke 1574, 1575/1, 1575/2 und 1576,

im Osten durch das Flurstück 1220 (Leinenfirster Straße) und 1220/6

im Süden durch die Flurstücke 1573/2, 1573/3 (Zeppelinstraße), 1573/4, 1573/5, 1568, 1569/1 und 1570/1

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 20.09.2023/ 13.12.2023) begrenzt.

Der Großteil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neuler. Bei den nördlichen Flurstücken wurde von den Eigentümern Verkaufsbereitschaft signalisiert.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die nördlichen Flächen liegen innerhalb eines Flurneuordnungsverfahrens, welches eine neue Feldweegeanbindung vorsieht. Seitens der unteren Flurbereinigungsbehörde ist geplant, diese Flächen aus der Flurneuordnung auszuschließen.

Im Norden sind verschiedene Leitungen und ein neuer Strommast vorhanden, hier ist ein Schutzstreifen von 7,5 m beidseits der Leitungsachse zu berücksichtigen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Süden und Westen des Planungsgebietes verlaufen Feldwege, südlich davon liegt eine bereits bebaute Fläche. Im Osten wird das Plangebiet von der Leinenfirster Straße mit Randflächen begrenzt.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Unterjuras (Obtususton-Formation bis Numismalimergel-Formation).

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die geplante Erweiterungsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura und wird als Grundwassergeringleiter eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am südlichen Rand entlang der Maybachstraße verläuft ein Graben für das Oberflächenwasser der Außengebietsflächen.

4.8. Erschließung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die bereits bestehende Maybachstraße, die Zeppelinstraße und die nach Norden abzweigenden Feldwege erschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

In der bestehenden Maybachstraße und der Zeppelinstraße sowie aus Richtung Nordosten sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Gewerbeflächen ausreichend dimensioniert.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Waldflächen sind nicht betroffen. Die Beschreibung der überplanten landwirtschaftlichen Flächen ist unter Ziffer 3.1 der Begründung erfolgt.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Am nördlichen Ortsrand von Neuler sind bereits Gewerbeflächen vorhanden.

Aufgrund konkreter Nachfragen möchte die Gemeinde das bestehende Gewerbegebiet „Hinterer Brühl“ um einen 5. Abschnitt erweitern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hinterer Brühl V“ soll der Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden, um künftige Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe zu gewährleisten sowie die Ansiedlung neuer Betriebe für Ortsansässige zu ermöglichen.

Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern
- und neue zu schaffen
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- keine zusätzliche Immissionsbelastung für Ortslage

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen von Betrieben werden unterschiedlich große Baugrundstücke geplant (3.000 - 8.000 m²).

Im Hinblick auf die Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild soll die geplante Erschließungsstraße im Norden eher ins Gelände einschneiden, soweit dies unter Berücksichtigung Feldwegeanschlüsse möglich.

Mit der Baugrenze ist ein Abstand von 15 m zur Straße einzuhalten, da die OD-Grenze nicht noch weiter nach Norden verlegt werden soll, die Hofflächen dürfen bis auf 10 m heranrücken. Nebenanlagen sind aber auch in diesen Flächen nicht zulässig.

Die Vorgaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise orientieren sich größtenteils an dem bestehenden angrenzenden Gewerbegebiet („Hinterer Brühl IV“). Aufgrund eines konkreten Bauwunsches werden aber größere Gebäudehöhen zugelassen. Dies entspricht auch den aktuellen Vorgaben für eine flächensparende Bauleitplanung.

Im Norden und Osten werden Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes ausgewiesen. Im Westen ist eine Eingrünung durch die Pflanzgebote auf den Bauflächen vorgesehen.

5.2. Immissionsschutz

In unmittelbarer Umgebung des Erweiterungsbereiches befinden sich Gewerbegebiete, in denen durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.3. Erschließung

Die geplanten Gewerbeflächen sollen über die bestehende Maybachstraße erschlossen werden, die von der K 3234 abzweigt und bereits für gewerblichen Verkehr ausgebaut ist. Im Rahmen der Erschließung „Hinterer Brühl IV“ wurde die Zeppelinstraße mit 6,00 m Breite und begleitendem Gehweg (Breite 1,50 m) bis zur damals nördlichsten Baufläche ausgebaut.

Mit der Erweiterung „Hinterer Brühl V“ wird im Hinblick auf das ursprüngliche Gesamtkonzept am Ende der Zeppelinstraße eine Wendepalette ausgebildet. Östlich der Fahrbahn wird der Parkstreifen für LKW mit einer Breite von 3,00 m verlängert. Dabei muss eine flexible Aufteilung der Stellplätze nach Festlegung der Grundstückszufahrten möglich sein.

Zur bestehenden Kreisstraße wird der erforderliche Mindestabstand baulicher Anlagen mit 15 m eingehalten.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Zeppelinstraße erfolgen.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann voraussichtlich durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen. Im bestehenden Bebauungsplan ist bereits eine Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen, diese wird lagemäßig an den tatsächlichen Bestand angepasst. Im Norden wird der bereits verlegte Mast der 20 kV –Leitung mit der Ausweisung eines Geh-/ Fahr- und Leitungsrechtes berücksichtigt. Dies gilt auch für die bestehenden Leitungen im Plangebiet.

5.4.3. Telekommunikation

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes zur Versorgung des Plangebietes kann von bestehenden Leitungen in der Zeppelinstraße erfolgen.

5.4.4. Entsorgung

Das geplante Baugebiet ist im AKP der Gemeinde Neuler flächenmäßig nicht vollständig enthalten, das Potential ist aber vorhanden. Im Zuge der Genehmigungsplanung für das Gewerbegebiet „Hinterer Brühl IV“ ist aber bereits 2014 ein Nachweis erfolgt, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auch für die derzeitige Erweiterungsfläche erfolgen kann.

Es ist ein Flächentausch von noch nicht in Anspruch genommenen Einzugsflächen im AKP vorgesehen, die langfristig nicht bebaut werden. Durch Zurücknahme dieser Flächen können die geplanten Neuausweisungen teilweise kompensiert werden. Eine weitere Kompensation kann durch die Umstellung von bisher im Mischsystem dargestellten Flächen zu Flächen mit modifiziertem Mischsystem (getrennte Ableitung von Regenwasser der Dachflächen) erfolgen.

Für das geplante Gebiet „Hinterer Brühl V“ ist der Anschluss an den Regenwasser- und den Mischwasser-Kanal in der Zeppelinstraße möglich.

Die Entwässerung soll im modifizierten Mischsystem erfolgen. Die Pufferung des Dachflächenwassers ist auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Bei dem gemeinsamen Termin am 04.07.23 wurde festgelegt, dass die Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung von 2 m³ auf 3 m³/100 m² Dachfläche erhöht wird.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Bezüglich der Ausdehnung nach Norden orientiert sich die Abgrenzung am gegenüberliegenden Wasserturm. Die am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs bestehende nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird erhalten. Die bestehenden Bäume entlang der Kreisstraße bleiben erhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes nach Norden ist eine 10 m breite Grünfläche mit Pflanzgebot ausgewiesen. Eine Eingrünung nach Westen soll durch die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen:

Die Ergebnisse sind in Anhang 3 zum Umweltbericht detailliert dargestellt.

Grundsätzlich ist aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten das Vorhaben konfliktarm umzusetzen, wenn die Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahme werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aller Wahrscheinlichkeit nach für keine der überprüften Artengruppen erfüllt:

Vermeidungsmaßnahme Vögel „Vogelschlag“

Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlags an Gebäudeglas-scheiben durch Kollision, muss auf große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen in Richtung Offenland verzichtet werden. Alternativ können die Glasscheiben dem Stand der Technik entsprechend für Vögel als Hindernis wahrnehmbar gestaltet werden

Im Umweltbericht wurde eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann allerdings nur ein Teil des erforderlichen Ausgleichs geschaffen werden. Das verbleibende Defizit soll über eine externe Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Neuler (Renaturierung Espach-Tal) ausgeglichen werden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung und in Anlehnung an das Gewerbegebiet „Hinterer Brühl IV“ wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Gewerbegebiets“ zu Gunsten der „öffentlichen Grünflächen“ in den Randbereichen beschränkt.

Städtebauliche Absicht ist es, die Freiflächen um das Betriebsgelände zu intensivieren, statt innerhalb des Gewerbegebietes Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben und dafür die wertvolleren Randbereiche zu erhalten und als Grünfläche auszuweisen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf.

Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

6.3. Bauweise

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind in den Gebieten im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE können künftig bis 12,5 m realisiert werden, da diese Gebäudehöhe aufgrund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen für einen ansiedelnden Betrieb zwingend erforderlich ist. Für die Flächen, welche aus dem bestehenden Bebauungsplan einbezogen werden, wird somit ebenfalls eine größere Gebäudehöhe als bisher ermöglicht, um die bestehenden bauflächen optimal nutzen zu können. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert.

Die einzuhaltende Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) wird auf die mittlere Straßenhöhe bezogen. Somit wird eine Höhenbegrenzung erreicht und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke ermöglicht.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden große zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, um den Bauwilligen eine flexible Aufteilung zu ermöglichen. Der einzuhaltende Abstand zur Kreisstraße wird durch die Ausweisung der Baufenster gesichert wie auch die freizuhaltenden Leitungstrassen.

6.6. Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. In den GE-Flächen sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche nicht bzw. nur als Ausnahme zulässig. Somit wird auch der einzuhaltende Abstand zur Kreisstraße gesichert. In diesem Abstandstreifen sind nur Lagerflächen und Umfahrten zulässig.

6.7. Stellplätze, Garagen und Carports

Auf den Bauflächen können Garagen und Carports sowie Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber in einem Abstand von 15 m zur Kreisstraße oder in den Grünflächen.

6.8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die bestehende Umspannstation wird eine Fläche von 6,5 m* 4,5 m im Bebauungsplanberücksichtigt.

6.9. Grünflächen

6.9.1. Öffentliche Grünflächen -Ökologische Ausgleichsfläche-

Am nördlichen Gebietsrand am Übergang zur freien Landschaft wird eine öffentliche Grünfläche zur Eingrünung ausgewiesen. Hier werden nur die unbedingt notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung zugelassen.

6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.10.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

6.10.1.3 Ansaat

Zur Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen wird regionales Saatgut vorgegeben.

6.10.1.4 Vermeidungsmaßnahme Vögel „Vogelschlag“

Zur Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen wird regionales Saatgut vorgegeben.

6.11. Pflanzgebot und Pflanzbindung

6.11.1. Pflanzgebote

6.11.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind standortgerechte Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

6.11.1.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Durch die öffentliche Grünfläche soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

6.11.1.3 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Bei ausreichender Breite ist im Abstandsstreifen zur Kreisstraße ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

6.8.2.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Für eine harmonische Einbindung und aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen sind Dachflächen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen bis 10° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Der begrünte Flächenanteil darf insgesamt aber 75 % der zu begrünenden Dachflächen nicht unterschreiten.

Hinweis: Festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg können und sollen kombiniert werden (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

Auch die Begrünung von fensterlosen Fassaden von mehr als 50 m Länge wird aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen vorgegeben.

6.11.2. Pflanzbindung

Die wertvollen bestehenden Bäume innerhalb der privaten Grünfläche wurden zum Erhalt vorgesehen.

6.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.13. Mit Geh-/ Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der nördlichen Bebauungsplangrenze (GFLR) ist eine Fläche für oberirdische Leitungen und den bestehenden Mast zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 7,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse. Im weiteren Verlauf nach Osten und Süden sind für die unterirdischen Leitungen weitere Flächen mit Leitungsrecht ausgewiesen.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform werden Flachdächer sowie geneigte Dächer zugelassen, da innerhalb eines Gewerbegebietes sehr unterschiedliche Dachformen durch die jeweilige Nutzung erforderlich sein können.

7.1.2. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden Dachdeckungen in brauner, roter und grauer Farbe festgesetzt, glänzende Dachdeckungen sind nicht zugelassen. Auf dieser Weise werden z. B. reflektierende Blechdeckungen vermieden. Nur Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern.

Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen, dürfen keine reflektierenden Metallverkleidungen oder grell leuchtende bzw. reflektierende Farben an den Gebäuden verwendet werden.

7.2. Werbeanlagen

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen wird das Anbringen von Werbeanlagen höhen- und lagemäßig begrenzt. Zur Einhaltung der Abstandsvorgaben entlang der Kreisstraße wird auf einer Breite von 15 m die Erstellung von Werbeanlagen ausgeschlossen.

7.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit und Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Aussenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (Thujahecken sind damit beispielsweise nicht zulässig).

7.3.2. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind lediglich transparente Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen und Einmündungsbereichen sowie Grundstückszufahrten vorgegeben, notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen/Drahtgittern bis 2,0 m unproblematisch möglich.

7.3.3. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauflächen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Aus Gründen des Nachbarnschutzes und einer ansprechenden Gestaltung darf der Ausgleich zwischen den Grundstücken nur durch Böschungen oder Stützmauern mit max. 1,20 m erfolgen.

7.4. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisterne) auf dem Baugrundstück festgesetzt und der Anschluss von Drainagen an Regenwasserentwässerungseinrichtungen vorgegeben.

7.5. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Maßnahmen zum Bodenschutz
- Erstellen einer Baugrunduntersuchung
- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden und Altlasten
- Die Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung
- Photovoltaikpflicht

- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne
- Pflichten des Eigentümers

9. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	20.406 m ²
Verkehrsfläche	ca.	385 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	85 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	29 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.003 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	ca.	<u>1.412 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	23.320 m ²