

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 7 B „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“ 2. Teilbebauungsplan 3. Änderung**

### **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 7 B  
„Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“  
2. Teilbebauungsplan**

**3. Änderung**

**B e g r ü n d u n g  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Inhaltsübersicht:**

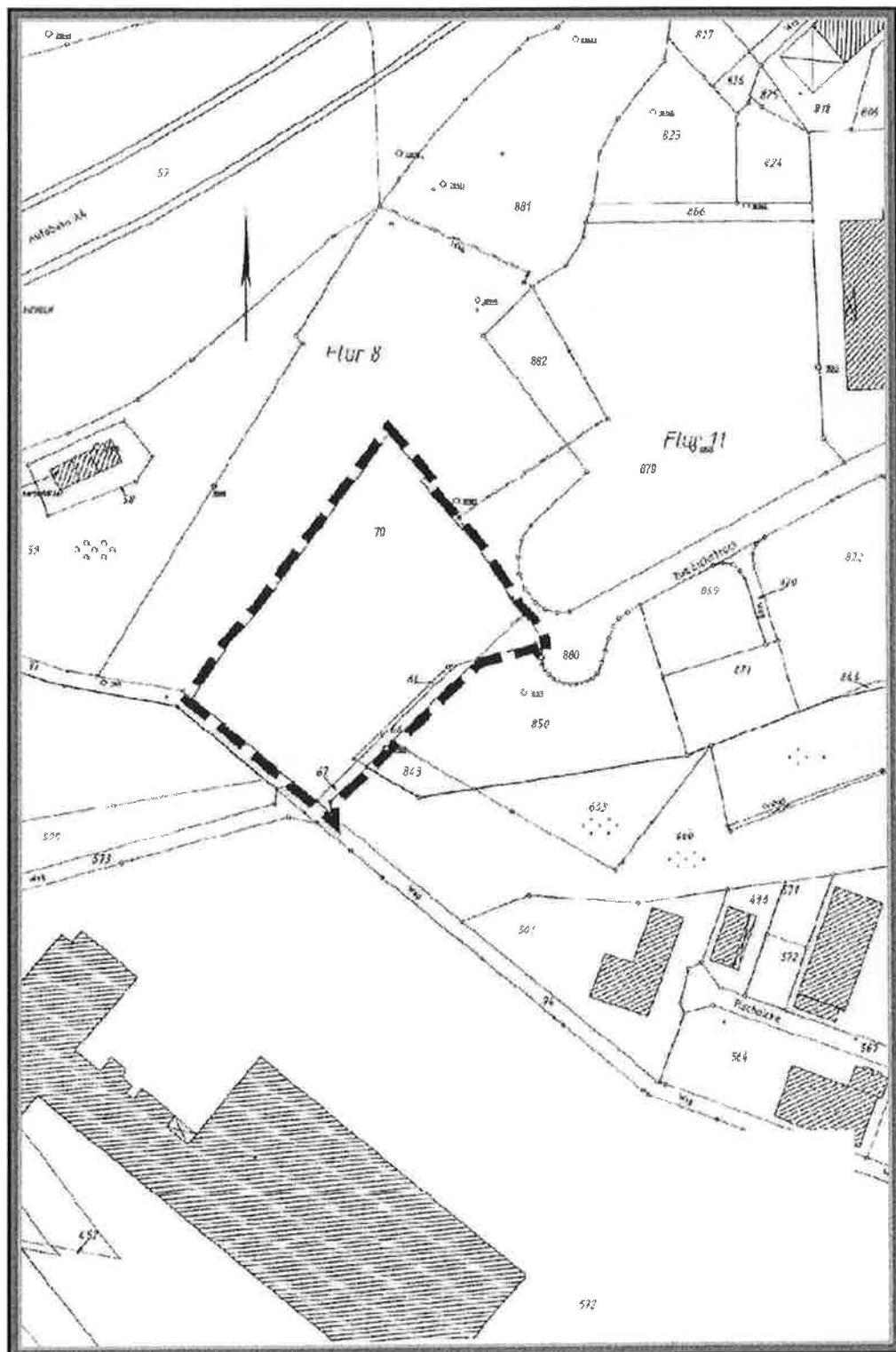
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziel und Inhalt der Planänderung
4. Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Grünordnung – Eingriff in Natur und Landschaft  
(§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
6. Verfahrenshinweise

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 11.700 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 8, Flurstücke 67, 73, 74 (tlw.),  
Gemarkung Wenden, Flur 11, Flurstücke 850 (tlw.), 883 (tlw.), 884 (tlw.), 887,  
888, 889.

Die Lage und Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich.



## **2. Bestehendes Planungsrecht**

rechtskräftig seit:

Bebauungsplan Nr. 7 B	
„Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. TBP	10.07.1995
1. vereinfachte Änderung und Ergänzung	26.01.2000
2. Änderung – frühzeitige Beteiligungen (21.03. – 28.04.2003)	

## **3. Ziel und Inhalt der Planänderung**

Ziel dieser Änderung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben an die im Zuge der „Optimierung“ und „Baureifmachung“ der Industriefläche geschaffenen Rahmenbedingungen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst nicht nur die Bereiche, für die sich eine Änderung der Nutzungsart ergibt, sondern auch Teile der bisher schon als „Nutzungseingeschränktes Industriegebiet“ festgesetzten Fläche. Dieses ist erforderlich, damit für den Bereich, der ein zusammenhängendes Grundstück bildet, einheitliche Rechtsgrundlagen gelten. So gilt z. B. für den Ursprungsbebauungsplan die Abstandliste vom 21.03.1990, während für den Änderungsbereich die Abstandsliste vom 02.04.1998 anzuwenden ist.

Wie schon im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung wurde hier eine größere zusammenhängende Fläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf eine weitgehend einheitliche Höhe gebracht. Durch diese Optimierungsmaßnahme sollte eine möglichst große zusammenhängende, ebene Industriefläche für die gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Daher wurde am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs eine 1.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche der ursprünglich für Ausgleichszwecke festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Festsetzungen für das Anpflanzen von heimischen Sträuchern für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet.

Auf Grund der durch die „Optimierungsmaßnahmen“ entstandenen Böschungen ist die bisher am südwestlichen Plangebietsrand festgesetzte „Private Grünfläche“ nicht mehr für die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung als Abrichtungsplatz für den „Verein für Deutsche Schäferhunde, Ortsgruppe Gerlingen“ geeignet. Daher steht diese Fläche, die bisher weitgehend von Anpflanzungen freigehalten werden musste, nunmehr für Ausgleichsmaßnahmen/Anpflanzungen zur Verfügung.

Der festgesetzte Weg zwischen der Wendeanlage der Planstraße A („Zum Eichstruck“) und dem land- und forstwirtschaftlichen Weg am westlichen Plangebietsrand wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Nutzungseingeschränktes Industriegebiet – Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt. Das „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger“ wird auf ein „Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger“ reduziert, da die angrenzende Industriefläche unmittelbar über die Planstraße A erschlossen werden kann.

#### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 3b Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sind Leistungs- oder Größenwerte angegeben, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn diese Werte erreicht oder überschritten werden (Satz 2).

Die relevanten bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18 aufgeführt.

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7B „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan. Da der Änderungsbereich zudem lediglich eine Gesamtgröße von 11.700 m<sup>2</sup> hat, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer förmlichen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht erforderlich.

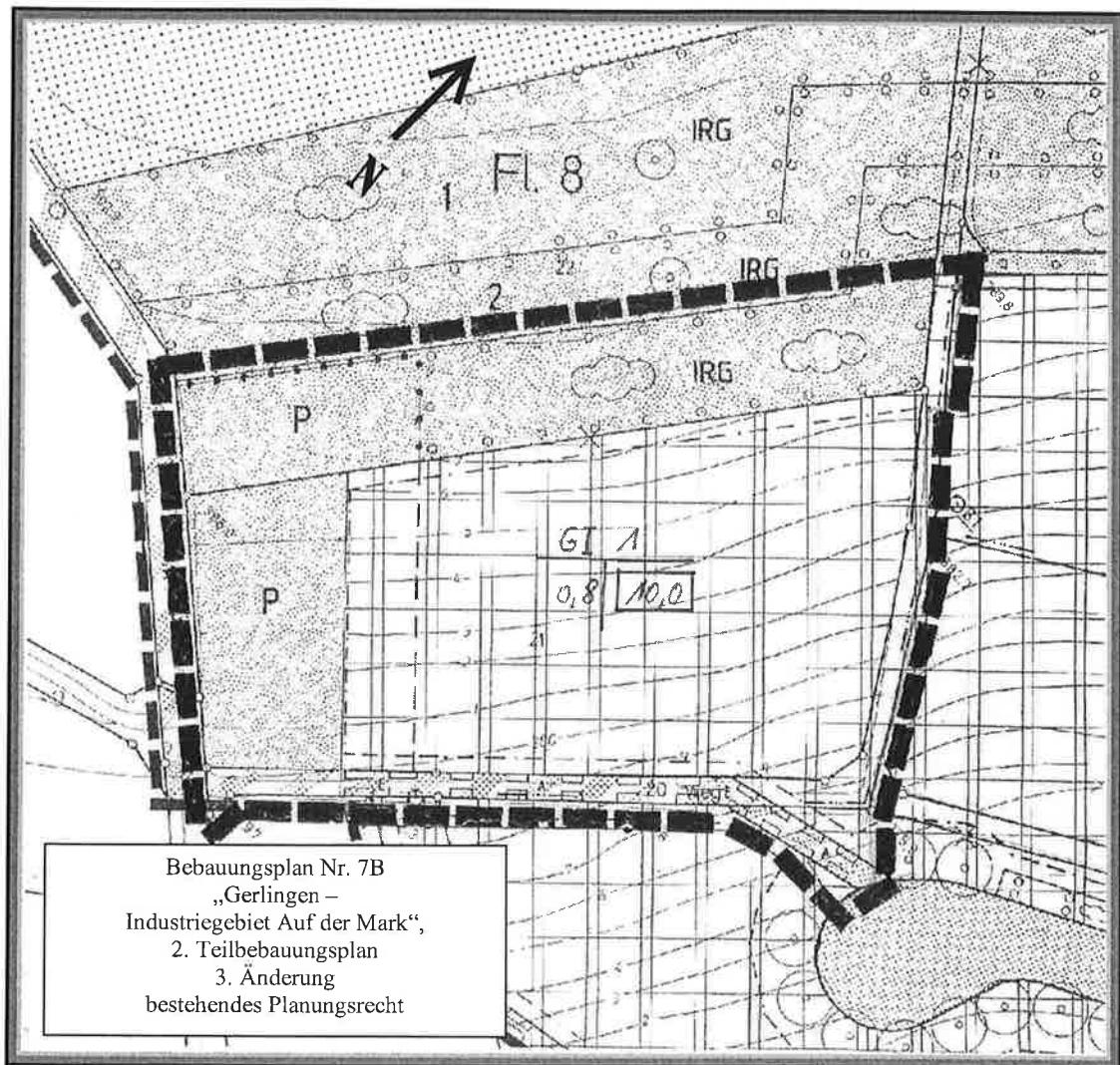
#### **5. Grünordnung – Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diese Bebauungsplanänderung hervorgerufen wird, sachgerecht beurteilen zu können, ist es erforderlich, nicht die derzeitigen örtlichen Gegebenheiten, sondern das bestehende Planungsrecht für die Bestandsbewertung heranzuziehen.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht für den Geltungsbereich dieser Änderung folgende Nutzungen vor:

- nutzungseingeschränktes Industriegebiet
- öffentliche Grünfläche mit Pflanzvorschriften mit der Zweckbestimmung Industriegebietrandgestaltung (IRG),
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeabrichtungsplatz
- Fußweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung IRG im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs ist Teil einer größeren Grünfläche, die zwischen der Autobahn BAB A 4 und der festgesetzten Industriefläche liegt. Die für diese Grünfläche festgesetzten Anpflanzungen sind entsprechend des Abstandes zur überbaubaren Grundstücksfläche in drei ca. 20 Meter tiefe Bereiche (IRG, IRG 1, IRG 2) gestaffelt .



Die im südwestlichen Bereich vorgesehene „private Grünfläche“ war ursprünglich als Hundeabrichtungsplatz für den „Verein für Deutsche Schäferhunde, Ortsgruppe Gerlingen“ vorgesehen, auf dem „zweckgebundene bauliche Anlagen in geringem Umfang“ zulässig sind. Eine Bepflanzung dieser Fläche mit heimischen Laubgehölzen war nur in einem Bereich von 5 m Breite entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges vorgesehen. Auf der restlichen Grundstücksfläche sollte je 100 m<sup>2</sup> ein Baum (Heister) entsprechend der Pflanzliste angepflanzt werden. Diese Vorgaben für die Bepflanzung können die Beeinträchtigungen des „ökologischen Wertes“ dieser Fläche durch die zweckgebundenen baulichen Anlagen und die mit der Nutzung als Hundeabrichtungsplatz verbundenen Pflegemaßnahmen nur unzureichend kompensieren, so dass der Funktionswert dieser Nutzung auf „3“ festzulegen ist.

Der überwiegende Teil bisher „privaten Grünfläche“ wird nun als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, auf der eine Laubholzmischpflanzung aus bodenständigen, heimischen Baum- und Straucharten entsprechend der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes für die Bepflanzung der „IRG 2 – Flächen“ angelegt wird. Die Pflanzlisten des Ursprungsbebauungsplanes werden dabei unverändert übernommen. Lediglich im Südosten wird ein ca. 45 m<sup>2</sup> großer Teilbereich der Grünfläche bis auf Höhe des bestehenden Waldes jenseits des land- und forstwirtschaftlichen Weges von den Anpflanzungen freigehalten. Diese Teilfläche soll als „Erweiterungsfläche“ für die angrenzende extensive Grünlandnutzung dienen (s. Bebauungsplan Nr. 7 A „Industriegebiet Auf der Mark“).

Die weiterhin als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche fliegt vollständig in einem Böschungsbereich und wird daher nur mit bodenständigen, heimischen Straucharten entsprechend der Pflanzliste für die Industriegebietsrandgestaltung des Ursprungsbebauungsplanes bepflanzt. Da diese Anpflanzungen als Ersatz für die Anpflanzungen auf dem durch diese Änderung wegfallenden Teil der „öffentlichen Grünfläche“ im Nordwesten des Änderungsbereiches dienen, wird diese Pflanzmaßnahme von der Gemeinde durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben.

Pflanzlisten :

(aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen)

1. Grünflächen (öffentliche und private)

1.1 Sträucher

Pflanzdichte: je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche 75 Sträucher

Strauchgröße: Forstpflanzen, i. M. 60 – 80 cm, 3-jährig verschult

Schwarzer Holunder *	<i>Sambucus nigra</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe *	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche *	<i>Lonicera xylosteum</i>
Himbeere *	<i>Rubus idaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

\* mindesten 10 % je Art

1.2 Bäume bis 20 m Wuchshöhe und Sträucher

Pflanzdichte: je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche 15 Bäume und 25 Sträucher (aus 1.1)

Baumgröße: Forstpflanzen, i. M. 60 – 80 cm, 3-jährig verschult

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn *	<i>Crataegus monogyna</i>
Hainbuche *	<i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Eberesche *	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeerbaum	<i>Sorbus aria</i>
Traubenkirsche *	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn *	<i>Acer campestre</i>

\* mindesten 10 % je Art

Durch die unveränderte Übernahme der Pflanzliste aus dem Ursprungsbebauungsplan passen sich die Pflanzflächen optimal an die bereits festgesetzten Pflanzflächen an.

## 2. Industriegrundstücke

### 2.1 großkronige Bäume

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt, o. B., 175 – 250 cm, Heister oder Heckenpflanze

Hainbuche	Carpinus betulus * <sup>2</sup>
Feldahorn	Acer campestre * <sup>2</sup>
Spitzahorn	Acer platanoides * <sup>2</sup>
Bergahorn	Acer pseudoplatanus *
Kastanie	Aesculus hippocastanum *
Vogelkirsche	Prunus avium * <sup>2</sup>
Stieleiche	Quercus robur *
Traubeneiche	Quercus petraea *
Winterlinde	Tilia cordata * <sup>2</sup>

\* Grenzabstand min. 4,0 m

\*<sup>2</sup> Grenzabstand min. 3,0 m

### 2.2 Kleinkronige Bäume

Pflanzengröße: 2 x verpflanzt, o. B., 150 – 200 cm, Heister oder Heckenpflanze

Salweide	Salix caprea
Wei <sup>ß</sup> dorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeerbaum	Sorbus aria
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

Anstelle der v. g. Bäume können auch nachfolgende Obstbäume bis zu einem Anteil von 50 % angepflanzt werden:

- Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche.

### 2.3 Sträucher

Strauchgröße: 2 x verpflanzt, o. B., 60 – 100 cm, Heister oder Heckenpflanze

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Ebenso wie die Pflanzlisten werden die Anpflanzungsvorschriften für die Industriegrundstücke unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 7 b „Gerlingen – Industriegebiet Auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan 3. Änderung							
Bisherige Festsetzung				Planung			
Nutzung	FW	m <sup>2</sup>	FWF	Nutzung	FW	m <sup>2</sup>	FWF
Festgesetztes Industriegebiet (6.893 m <sup>2</sup> ) - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ: 0,8)	0	5.514	0	Festgesetztes Industriegebiet (8.750 m <sup>2</sup> ) - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ: 0,8)	0	7.000	0
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	3	1.379	4.137	- nicht überbaubare Grundstücksfläche	3	1.750	5.250
Öffentliche Grünfläche:				Öffentliche Grünfläche:			
Zweckbestimmung: IRG (Industriegebietrandgestaltung) Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	6	1.900	11.400	Zweckbestimmung: IRG (Industriegebietrandgestaltung) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7	1.659	11.613
				Grünlandnutzung	4	275	1.100
Private Grünfläche				Private Grünfläche			
Zweckbestimmung: Hundeaufenthaltsplatz – zweckgebundene Anlagen möglich	3	2.303	6.909	- mit Pflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern) - ohne Pflanzgebot	6	971	5.826
Fußweg	1	604	604		4	45	180
Summe „Bisherige Festsetzung“		11.700	23.050	Summe Planung		11.700	23.969
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe „Bisherige Festsetzung“			-23.050
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			919

Wie die Tabelle „Flächenbilanz – Funktionswerte“ aufzeigt, wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes kein Ausgleichsbedarf außerhalb des Änderungsbereichs hervorgerufen, da es sich vom Grundsatz her bei dieser Änderung lediglich um die Verschiebung von Bau- und Grünflächen handelt, die durch die „Baureifmachung“ der Industrieflächen schon vorbereitet wurde.

## 6. Verfahrenshinweise

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 B „Gerlingen – Industriegebiet auf der Mark“, 2. Teilbebauungsplan, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2003 gebilligt.

Wenden, 25.07.2003

(Bürgermeister)

(Schriftführer)