



Gemeinde Rottenacker

Begründung zum Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinde Rottenacker liegt ein konkretes Ansiedlungs- und Erweiterungsinteresse eines Betriebes vor, der auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und diesen vorrangig nutzen will. Der Betrieb hat für seine schon bestehende Betriebsfläche auf Flst 2600/4 den Gleisanschluss, dem zuvor die Stilllegung drohte, saniert und reaktiviert. Die Planänderung dient der dauerhaften Sicherung und Auslastung des Gleisanschlusses im Industriegebiet Rottenacker mit Verlängerungsoption. Der Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ ändert auf Teilflächen das bereits im Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ festgesetzte und im Flächennutzungsplan enthaltene Industriegebiet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ sollen im Westen des räumlichen Geltungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Industrieaufläichen entlang des vorhandenen, sanierten und reaktivierten Bahngleisanschlusses entsprechend § 9 BauNVO auf den Flurstücken 1294 und 1293/1 (jeweils Teilflächen) geschaffen werden. Dazu wird die seither an dieser Stelle ausgewiesene, noch nicht angelegte Fettwiese mit Gehölzen, in Abstimmung mit dem Umweltplanungsbüro Zeeb&Partner auf einen nahegelegenen Bereich verlagert und dort zeitnah umgesetzt. Zur nachfrageorientierten Erschließung auch kleinerer Plätze im schon bestehenden Industriegebiet wird eine Erschließungsstraße mit eingeplant, die von der Industriestraße (= Zufahrt zum IG) zur Kreuzung Grundlerstraße/Straße Fleidern führt. Auf den im Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ enthaltenen westlichen Wendehammer kann dadurch verzichtet werden. Die Straßenentwässerung erfolgt zum bereits vorhandenen, im Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ ausgewiesenen und noch erweiterbaren, Regenretentionsbecken. Im Osten auf Flst 1291 wird ein noch aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ herrührender, bei der Änderung durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried III/Fleidern“ irrtümlich verbliebener, Ablaufgraben eines früher geplanten aber nicht mehr notwendigen Regenbeckens bereinigt. In diesem östlichen Bereich ist eine kleinere Fläche zusätzlich schon durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried III / Fleidern“ geändert worden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 9 BauNVO wurde ein Industriegebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den §§ 17, 19 und 21 BauNVO wurde für das Industriegebiet die Grund- und Baumassenzahl das Maß 0,8 bzw. 9,0 festgelegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Garagen bis zu 10 % überschritten werden. Diese Regelung soll den Erfordernissen der ansiedelnden Gewerbebetriebe entgegenkommen, die in der Regel befestigte Verkehrsflächen wegen des Lieferverkehrs benötigen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen sind die Flächen des Bebauungsplans „Vorderes Ried V/ Fleidern“ bereits enthalten und im Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ rechtskräftig seit 1996 überplant. Nachfolgend ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans:



5. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried V/Fleidern“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: Teilflächen von 1294, 1293/1, 1292, 1291, 1290, 1290/8 und 1296. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine – bereits früher beplante - Fläche von ca. 3,4 ha. Der vorhandene Bebauungsplan „Vorderes Ried/Fleidern“ wird geändert. Der Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ wird begrenzt:

- im Norden durch Teilstrecken der Rudolf-Bohnacker-Straße, Flst 1270, das Flst 1293, sowie Teilflächen von 1293/1, 1292, 1291 und 1290/6.
- im Osten durch die Grundlerstraße, Flurstück 1290
- im Süden durch die Flurstücke Teilflächen 1294, 1293/1, 1292, 1291,
- im Westen durch das Flurstück 1295 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan dargestellt:



Flächenbilanz:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,4 ha.

Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Vorderes Ried / Fleidern überplante Fläche: ca. 3,4 ha

Größe der Baufenster: 2 ha, davon ca. 1,2 ha neu am Bahngleis

Verkehrsflächen: ca. 0,5 ha

Verlagerung seither geplanter, nicht umgesetzter Fettwiese 0,9 ha

Wegfall ehemals geplantes Retentionsbecken 0,3 ha

Externe Ausgleichsflächen

Auf Teilflächen der Flurstücke 1224, 1226 und 1228 werden auf den höher gelegenen Flächen Fettwiesen mit Hochstamm-Obstbäumen und auf den tiefer befindlichen Gebieten Auwald angelegt. Bei Hochstammobstbäumen sind entsprechend den regionalen Gegebenheiten überwiegend Apfel- und Birnbäume anzupflanzen. Empfohlen werden vor allem wilde Apfel- und Birnenbäume. Die Pflanzdichte beträgt ca. 60 Hochstammobstbäume pro 1 ha Fläche. Bei der Anpflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen beträgt die Pflanzdichte 1 Großbaum (Bergahorn, Stieleiche) und 4 Sträucher (s. Pflanzliste) pro 500 m² Fläche. Die Bäume sollen nicht nur als Einzelgehölze

gepflanzt werden, sondern auch in Gruppen von bis zu 5 Stück. Bei Sträuchern sind Gruppen von bis zu 10 Stück möglich. Auf den Platzbedarf der einzelnen Pflanzen im Alter ist Rücksicht zu nehmen. Die Wiesenflächen müssen ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden (frühestens ab 01.06.). Das Mähgut ist abzuräumen.

6. Erschließung

a) Wasser/Abwasser:

Das Plangebiet wird neu mit Wasser- und Abwasseranlagen erschlossen.

b) Verkehrskonzept:

Das Plangebiet wird teilweise mit neuen Verkehrsanlagen erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Industriestraße“.

Rottenacker, 01.09.2022

Karl Hauler
Bürgermeister